

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5

769639-6410

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-03-02.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Mjölby.

Föreningen har del i Häxans Samfällighetsförening som förvaltar infartsväg, parkeringsplatser, carportar, grönområden, dagvattenledningar och dagvattenmagasin.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Häxan 8 som uppfördes 2023. Fastigheten består av 30 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Södra Strandvägen 32.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m <sup>2</sup>
6	1	48
11	2	66
13	3	85-86

Total bostadsyta uppgår till 2 126 m<sup>2</sup>.

I gemensamma ytor i huset finns lägenhetsförråd, barnvagn-/rullstol-/ och cykelförråd, teknikrum och miljörum.

### Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026. Tills vidare följs ekonomiska planen.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av HSB Östergötland.

### *Övriga avtal av väsentlig art*

Avgifter för hushållsel, värme, varmvatten, kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

### *Upplåtelser och överlåtelser*

30 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

### **Styrelse och övriga funktionärer**

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-06:*

Sven-Olov Johnsson	Ordförande
Christina Allert	Ledamot
Per-Olof Lindelöf	Ledamot
Eva-Lotta Thörngren	Ledamot
Ann-Chatrine Kauppi	Suppleant
Eva Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Jonas T. Bernerson	Auktoriserad revisor
Ola Claesson	Suppleant

#### *Valberedning*

Roger Eskilsson

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	2 229	2 208	1 238
Resultat efter finansiella poster	-816	-667	209
Soliditet (%)	66,9	67,0	99,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 048	1 039	998
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,8	98,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 428	12 556	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 428	12 556	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,7	4,1	0,0
Räntekänslighet (%)	11,9	12,1	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	218	98
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	135	125	146
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	269	253	147

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppgifter för 2023 avser juni-dec, nyckeltal omräknade till helår.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Insats- kapital</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	55 380 000	59 062	162 443	-666 826	<b>54 934 679</b>
Disposition av föregående års resultat:		85 950	-752 776	666 826	<b>0</b>
Årets resultat				-816 196	<b>-816 196</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 380 000</b>	<b>145 012</b>	<b>-590 333</b>	<b>-816 196</b>	<b>54 118 483</b>

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 1,5 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-590 333
årets förlust	-816 196
	<b>-1 406 529</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	88 200
i ny räkning överföres	-1 494 729
	<b>-1 406 529</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 228 627	2 208 236
Övriga intäkter	3	8 426	4 923
		<b>2 237 053</b>	<b>2 213 159</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-637 444	-583 401
Administrationskostnader	5	-96 872	-82 935
Löner och ersättningar	6	-35 127	-31 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 803	-1 085 049
		<b>-2 067 246</b>	<b>-1 783 046</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>169 807</b>	<b>430 113</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-986 066	-1 096 939
		<b>-986 003</b>	<b>-1 096 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-816 196</b>	<b>-666 826</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-816 196</b>	<b>-666 826</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	75 373 840	76 671 643
		<b>75 373 840</b>	<b>76 671 643</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	4 743 308	4 743 308
		<b>4 743 308</b>	<b>4 743 308</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 117 148</b>	<b>81 414 951</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 178	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 671	64 280
		<b>65 849</b>	<b>64 280</b>
<i>Kassa och bank</i>		690 850	489 638
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>756 699</b>	<b>553 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 873 847</b>	<b>81 968 869</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 380 000	55 380 000
Fond för yttre underhåll		145 012	59 062
		<b>55 525 012</b>	<b>55 439 062</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-590 333	162 443
Årets resultat		-816 196	-666 826
		<b>-1 406 529</b>	<b>-504 383</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 118 483</b>	<b>54 934 679</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 891 375	17 703 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 891 375</b>	<b>17 703 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 531 450	8 991 235
Leverantörsskulder		25 351	27 206
Övriga skulder		13 806	24 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	293 382	288 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 863 989</b>	<b>9 330 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 873 847</b>	<b>81 968 869</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-816 196	-666 826
Justeringar för avskrivningar	1 297 803	1 085 049
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>481 607</b>	<b>418 223</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 569	51 243 111
Förändring av leverantörsskulder	-1 855	-12 883
Förändring av kortfristiga skulder	-5 270	-1 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>472 913</b>	<b>51 647 066</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-77 756 692
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-694 566
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-78 451 258</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Fusionsavräkning	0	13 125
Upptagna lån	0	26 966 225
Amortering av lån	-271 700	-271 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-271 700</b>	<b>26 707 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>201 213</b>	<b>-96 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	489 638	586 180
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>690 850</b>	<b>489 638</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	200
VA, Värme och el inkl stammar	40
Fasad	50
Yttre ytskikt	50
Fönster	50
Innerväggar	50
Ventilation	20
Inre ytskikt och vitvaror	30

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i

spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

#### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

#### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

#### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

#### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

#### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### *Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 971 144	1 932 420
Förbrukningsavgifter	257 483	275 816
	<b>2 228 627</b>	<b>2 208 236</b>

I föreningens årsavgifter ingår grundutbud av tv-kanaler, bostadsrättstillägg samt teknisk förvaltning och städ av trapphus och gemensamma ytor.

## Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	0
Pantsättningsavgift	588	0
Återbäring Länsförsäkringar	4 532	1 964
Övriga intäkter	366	2 959
	<b>8 426</b>	<b>4 923</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	228 348	221 045
Vatten	58 544	45 652
Renhållning	90 178	91 370
Försäkring	41 307	38 798
Kabel-TV	19 064	16 633
Fastighetsskötsel	75 100	75 615
Övriga fastighetskostnader	60 138	48 360
	<b>572 679</b>	<b>537 473</b>
Reparationer och underhåll	64 765	45 928
	<b>637 444</b>	<b>583 401</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	64 740	63 398
Revision	16 000	11 000
Övriga förvaltningskostnader	16 132	8 537
	<b>96 872</b>	<b>82 935</b>

## Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 250	28 650
Arbetsgivaravgifter	5 877	3 011
	<b>35 127</b>	<b>31 661</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 756 692	0
Inköp	0	26 249 643
Omklassificeringar	0	51 507 049
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 756 692</b>	<b>77 756 692</b>
Ingående avskrivningar	-1 085 049	0
Årets avskrivningar	-1 297 803	-1 085 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 382 852</b>	<b>-1 085 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 373 840</b>	<b>76 671 643</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	6 800 000
	<b>51 200 000</b>	<b>50 800 000</b>

## Not 8 Andelar i samfällighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 743 308	4 048 742
Inköp	0	694 566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 743 308</b>	<b>4 743 308</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 743 308</b>	<b>4 743 308</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Ulricehamns Sparbank	3,92	2026-05-01	8 719 535	8 809 195
Ulricehamns Sparbank	3,85	2028-05-01	8 983 755	9 076 135
Ulricehamns Sparbank	3,08	2026-03-30	8 719 535	8 809 195
			<b>26 422 825</b>	<b>26 694 525</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			17 531 450	8 991 235

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 271 700 kr.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	99 425	93 349
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	193 958	194 866
	<b>293 383</b>	<b>288 215</b>

## Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Häxan 5	27 170 000	27 170 000
	<b>27 170 000</b>	<b>27 170 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-18

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Sven-Olov Johnsson  
Ordförande

Christina Allert

Per-Olof Lindelöf

Eva-Lotta Törngren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 08:05

**SENT BY OWNER:**

Marcus Roos · 18.04.2026 09:57

**DOCUMENT ID:**

H1xGYKnl6We

**ENVELOPE ID:**

SJMYt2epWI-H1xGYKnl6We

**DOCUMENT NAME:**

Brf Svartåpromenaden 5, 2025.pdf

13 pages

**SHA-512:**

0aba7889edefff771dfaf821eb426d664183b135a97bdb3  
adcbc4db901a4dd8414b6414bd565cdf19413c2f82b339  
a1023429764ea09b10fb3d6a82458edf3fe

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA-LOTTA TÖRNGREN evalotta.thorngren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:59 18.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/04) IP: 77.218.225.166
2. Birgitta Christina Allert christina.allert@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:22 18.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/09/25) IP: 213.67.125.12
3. Sven-Olov Johnsson sojohnsson47@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 10:44 19.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/02) IP: 78.68.111.68
4. PER-OLOF RAGNAR LIND ELÖF lindelofperolof@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 19:00 19.04.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/28) IP: 78.68.111.42
5. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:05 20.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Svartåpromenaden 5 Org.nr. 769639-6410

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 08:07

**SENT BY OWNER:**

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 20.04.2026 08:06

**DOCUMENT ID:**

B1bYKfBXabe

**ENVELOPE ID:**

rJeFFMHQTZg-B1bYKfBXabe

**DOCUMENT NAME:**

BRF Svartåpromenaden 5 Revisionsbetättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

5874ac9cc8c15a6bf052a01cf065d624bf69d29460a97c  
4be606b3a16cfa87f0c42e5de6c18b26116d1086ac81aa  
4ca8eea153ac79b2d2a9ae41efa8b4f5aff2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNE RSSON	Signed	20.04.2026 08:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	20.04.2026 08:07	Low	IP: 85.225.230.61

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed