

Årsredovisning för
Brf Röda Ugglan
716426-3423
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Röda Ugglan, Lidingö stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-05-02 fastigheten Stensötan 1, Lidingö Stad. och föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 16 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 4 603 kvm.

Fastigheten åsattes nytt taxeringsvärde under 2025 och är 145 milj. kr varav markvärdet 48 milj. kr och byggnadsvärdet 97 milj. kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen Brf Röda Ugglan har del i två samfälligheter, Stensötans SFF och Gavelvägens SFF, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavarna själva.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-01.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat, med stöd av upprättad underhållsplan, att avsätta 500.000 kr vilket motsvarar 109 kr/kvm lägenhetsyta.

Fastighetsförvaltning

Norrorts Boservice AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen. WIAB har ansvaret för fastighetsskötsel och lokalvården har skötts av Optimal Trappstädning, Stockholm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 (83) medlemmar fördelade på 60 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (8) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktig i två samfällighetsföreningar. Stensötans SFF och Gavelvägens SFF tillsammans med fastigheterna Stensötan 2, 3 och 4, Lidingö 10:491, 10:564 (Lidingö Stad), Harsyran 12 och 13. Samfälligheterna förvaltar totalt 4 gemensamhetsanläggningar (GA). Stensötans SFF förvaltar GA1, (markområde) och GA 2, (parkeringshus). Röda Ugglans andel är 46 resp 63%. Gavelvägens SFF förvaltar GA3, och GA4, båda i huvudsak angöringsväg och gång- och cykelförbindelser. Röda Ugglans andelar är 18 resp 11%.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under året

En stor del av styrelsens arbete tar sin utgångspunkt i den underhållsplan för fastigheten som har tagits fram och sträcker sig till år 2046. Därtill har styrelsen en god arbetsfördelning där ledamöter har ansvar för olika skötselområden; såsom ekonomi, trädgård, brandskyddsarbete, tvättstuga, garage, osv.

Under året har 4 lägenhetsförsäljningar genomförts (8st 2024) och därmed har föreningen fått ett flertal nya medlemmar.

Samtliga ytterdörrar renoverades och lackades om under september månad.

Inga andra stora underhålls eller reparationsarbeten genomfördes under 2025 eller är inplanerade de närmaste åren.

Den löpande tillsynen av fastigheten sköts av företaget WIAB. De besöker fastigheten varje vecka och genomför mindre reparationen, smörjer lås, byter lampor mm. Föreningens ekonomi sköts av Norrorts Boservice AB. Styrelsen har löpande kontakt med både WIAB och Norrort och samarbetet fungerar mycket bra.

Trädgårdsgruppen som startades under 2024 har varit flitiga under året, genom att ha rensat i buskarna på baksidan, rabatterna på framsidan med mera. Vi välkomnar gärna fler medlemmar till denna arbetsgrupp. Det minskar kostnaderna för Två smålänningars arbete.

Under året har vi haft en del problem med hissarna. Styrelsen har en dialog med St:Eriks hiss om att modernisera hissarna.

Parkeringshuset (garaget) ägs tillsammans med Brf Berguven och förvaltas av Stensötans SFF. Röda Ugglans andel är 63%. Projektet med att åtgärda brister i parkeringshuset påbörjades 2020 och under denna tid har olika etapper genomförts, vilket har medfört att hyrestagarna i olika omgångar har behövt lämna sina platser i garaget och fått parkera sina bilar på anvisade platser utomhus. Styrgruppen inom Stensötans SFF har under året gjort ett gediget arbete med upphandling och uppföljning av projektet. Utgifterna för renovering av parkeringshuset beräknas uppgå till totalt ca 21 mkr ex moms varav Brf Röda Ugglans del, (63%) motsvarar ca 12,6 milj ex moms. Under första halvåret av 2025 stod arbetet stilla, då det fortfarande pågick juridiska processer mot de entreprenörer som anlåtits i och med att allt fler fel har upptäckts vilket har försenat projektets gång. Vi är otroligt nöjda med vår nya projektledare David Tronner som får arbetet att gå mycket bra sedan omstarten.

Under 2025 har man i "P-husprojektet" genomfört följande entreprenader/åtgärder:
Tätskikt plan 2 och 3 - rivit det gamla tätskiktet och lagt nytt tätskikt och gjutasfalt.

Infarten till plan 3 - rivit jordmassor och lagt nytt tätskikt mot omkringliggande väggar till totalt ca 1m samt lagt ny asfalt på vägbanan.

Glasparti vid infarten plan 3 - rivit befintligt glasparti med dörr och utifrån nytt bygglov för fasadförändring byggt en fast mur ca 70cm hög med ett fast glasparti.

Målning - hela fasaden inklusive trälameller samt interiört på alla tre garageplanen och trapphus och miljörum. Kvarstående och redan beställt till våren 2026 är kompletteringsmålning av samtliga portar och dörrar.

Tak ovan trapphus och miljörum - rivit befintligt sedumtak, takplåtar och takpapp och monterat ny takpapp, krönplåtar och lagt nytt sedumtak.

Plåtar - monterat ny skyddsplåt i rostfritt som täcker tätskikstuppvik på plan 2 och 3 invändigt samt utvändigt vid infarten plan 3 samt vid nödutgången.

Kolfiberförstärkning av TT-balkar - monterat kolfiberförstärkning samt grovt vinkelstål på samtliga balkhörn (vägg/tak) på plan 3.

Genomfört ett flertal utredningar gällande garagets hållfasthet avseende bl.a. pelarkonsoler och TT-balkar.

En lång process mellan Stensötan Samfällighetsförening och JM kom till ett slut. Totalt fick Stensötans Samfällighetsförening 1,5 miljoner, vilket medförde att Röda Ugglan mottog 945.000 kr (63%).

Styrelsen beslutade även att installera laddboxar på samtliga parkeringsplatser (plan 2 & 3) i garaget och totala kostnaden för denna investering uppgick till 998.455 kr. Föreningen fick bidrag om 50% från Naturvårdsverket vilket medförde att kostnaden blev 499.227 kr.

Som framgår ovan har de som arbetat med garageprojektet i Samfälligheten lagt ner ett såväl omfattande som tidskrävande arbete för att ta projektet i hamn i närtid. Från Röda Ugglan har det varit André Frick och Per Kjellström. För detta vill Föreningen framföra vår uppskattning och varma tack.

Föreningens lån uppgick till 29 miljoner kronor per den 31 december 2025. Ingen amortering har gjorts under året, på grund av garageprojektet. Två av föreningens lån (9 milj samt 12 milj) omförhandlades under 2025. Lånet om 9 miljoner (2 års bindningstid) erhöll lägre ränta, från 4,26% (383.400 kr/år) till 2,70% (243.000 kr/år). Lånet om 12 miljoner (4 års bindningstid) däremot fick något högre ränta och räntekostnader ökade, från 2,76% (331.200 kr/år) till 2,85% (342.000kr/år).

Styrelsen förvarnar att föreningen kommer behöva ta ett nytt lån under 2026 för att finansiera slutförandet av garageprojektet.

Styrelsen har hos Skatteverket ansökt att få tillbaka del av inbetald moms. Ärendet är ännu inte avgjort.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Renoveringen av garaget kommer troligtvis att vara färdigt under våren 2026. Återstår några arbeten, att återställa grönytor som används som tillfälliga p-platser och framför allt att täcka taket på garaget.

Avgiften för parkeringsplatser höjs från den 1 januari 2026.

Garageplats: 800 kr/mån

MC/Mopedplats i garaget: 225 kr/mån

Utomhusplats: 550 kr/mån

För icke medlemmar i brf Röda Ugglan är uthyrning momspliktig och moms tillkommer på avgifterna ovan. Skatteverket har aviserat att moms på parkeringsplatser kommer att införas för alla från 1/10 2026. Totala kostnaden för medlemmar kommer inte att ändras utan avgifterna ovan kommer att avse inkl moms när sådan införs.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2025 haft följande sammansättning:

André Frick	Ledamot, ordförande
Eric Agestam	Ledamot, kassör
Agnes Koikeroinen Andersson	Ledamot, sekreterare
Pia Ernmark	Ledamot
Bodil Taylor	Ledamot
Per Kjellström	Suppleant
Lennart Zadig	Suppleant
Maria Carelius	Suppleant
Catarina Niklasson Schöön	Suppleant

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans Vallentuna Revisionsbyrå AB

Valberedning

Lars Andersson Sammankallande
Margaretha Bergman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring, styrelseansvaraförsäkring för BRF, ingår i Röda Ugglans försäkring hos Brandkontoret.

Nyckeltal

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lån/kvm bostadsrättssyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 300
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	6 300	6 300	6 300	6 300
Genomsnittlig låneränta (%)	2,70	2,28	1,77	1,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	20,00	19,60	19,60	19,59
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,50	18,10	18,00	17,80
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	870	822	806	732
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	91	91	90	90
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	276	260	241	232
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9
Soliditet (%)	80,5	81,1	81,2	81
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	-776	153	193	243

Definitioner nyckeltal

Lån/kvm bostadsrättssyta (kr)	Lån genom bostadsrättssyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	Lån genom taxeringsvärde
Fastighetens belåningsgrad (%)	Lån genom balansomslutning
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala intäkter (kr)	Årsavgiften genom totala intäkter
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 640 000	6 155 078	-19 798 189	-875 530
Disposition av föregående års resultat		500 000	-1 375 530	875 530
Årets resultat				-4 254 747
Belopp vid årets utgång	144 640 000	6 655 078	-21 173 719	-4 254 747

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-21 173 719
årets resultat	-4 254 747
	-25 428 466
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	500 000
I ny räkning överföres	-25 928 466
	-25 428 466

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 005 102	3 782 598
Hysesintäkter		402 062	388 500
Övriga rörelseintäkter		1 570 020	-
Summa intäkter		5 977 185	4 171 098
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-8 518 352	-3 468 042
Övriga externa rörelsekostnader	2	-141 218	-135 397
Personalkostnader	3	-108 650	-108 099
Avskrivning byggnad	4	-683 125	-683 125
Summa rörelsens kostnader		-9 451 345	-4 394 663
Rörelseresultat		-3 474 160	-223 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 876	10 155
Räntekostnader		-782 463	-662 120
Summa finansiella poster		-780 587	-651 965
ÅRETS RESULTAT		-4 254 747	-875 530

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	122 197 253	122 880 378
Mark		36 318 000	36 318 000
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		158 515 253	159 198 378
Summa anläggningstillgångar		158 515 253	159 198 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	276 448	270 675
Summa kortfristiga fordringar		276 449	270 676
Kassa och bank	6		
Kassa och Bank		-	1 018 012
Summa kassa och bank		-	1 018 012
Summa omsättningstillgångar		276 449	1 288 688
SUMMA TILLGÅNGAR		158 791 702	160 487 066

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		133 690 000	133 690 000
Upplåtelseavgifter		10 950 000	10 950 000
Föreningens fond för yttre underhåll		6 655 078	6 155 078
Summa bundet eget kapital		151 295 078	150 795 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 173 719	-19 798 189
Årets resultat		-4 254 747	-875 530
Summa fritt eget kapital		-25 428 466	-20 673 719
Summa eget kapital		125 866 612	130 121 359
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	2 355 095	-
Leverantörsskulder		638 829	356 393
Övriga kortfristiga skulder		203 990	195 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	727 176	813 549
Summa kortfristiga skulder		3 925 090	1 365 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 791 702	160 487 066

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-3 474 160	-223 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	683 125	683 125
Erhållen ränta	1 876	10 155
Betald ränta	-782 463	-662 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 571 622	-192 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 773	-55 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	204 288	102 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 373 107	-145 019
Årets kassaflöde	-3 373 107	-145 019
Likvida medel vid årets början	1 018 012	1 163 031
Likvida medel vid årets slut	-2 355 095	1 018 012

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Detaljplanen (Laga kraft 2001-12-20) för

Stensötan 1 stadgar i bestämmelsen q: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens särdrag skall bevaras; fasad av slammat tegel, lika ursprunglig färg, fönster i fasadliv, tegeltak. Minst 30% av lägenheterna skall vara 1-2 RoK.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10%

Not 1 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	446 698	245 577
Underhåll enligt plan	-	70 125
Reparation garaget	5 734 688	898 838
Städning / entremattor	114 854	85 575
Gemensamhetsanläggning *	334 656	458 968
El	96 775	101 011
Uppvärmning	929 880	932 879
Vatten, avlopp och sophämtning	304 208	204 826
Kabel-TV	209 328	206 560
Hissar	148 414	75 804
Fastighetsförsäkring	95 411	90 079
Fastighetsskatt/avgift	103 440	97 800
	8 518 352	3 468 042

Not 2 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon & porto	5 280	2 347
Revisionsarvode	14 524	13 634
Arvode ekonomisk förvaltning	88 326	84 412
Övriga administrationskostnader	12 271	13 934
Konsultarvode	10 425	10 425
Bostadsrätterna	5 773	5 681
Bankkostnader	4 619	4 964
	141 218	135 397

Not 3 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	88 000	87 500
Arbetsgivaravgifter	20 650	20 599
	108 650	108 099

Not 4 Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	136 625 000	136 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 625 000	136 625 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 744 622	-13 061 497
Årets avskrivningar	-683 125	-683 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 427 747	-13 744 622

Utgående bokfört värde byggnad

	122 197 253	122 880 378
Taxeringsvärde byggnader	97 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	57 000 000
	145 000 000	148 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	24 120	23 050
Tele2	52 652	51 957
Ekonomisk Förvaltning	19 463	19 286
S:t Eriks hiss	9 415	18 979
Stadshypotek	81 700	79 120
Gemensamhetsanläggning	89 099	78 283
	276 449	270 675

Not 6 Kassa och bank

Handelsbanken	-2 355 095	1 018 012
	-2 355 095	1 018 012

Föreningen har en kontokredit hos Handelsbanken om 5 000 000 kronor.

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	2,70 %	2027-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2,85 %	2029-10-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	1,72 %	2027-03-01	8 000 000	8 000 000
			29 000 000	29 000 000

<i>Fastighetsinteckningar</i>			39 298 000	39 298 000
-------------------------------	--	--	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	13 000	13 000
Arvode	96 600	96 600
Soc avgifter arvode	30 300	30 300
Upplupna utgiftsräntor	87 659	97 169
Förskottsbetalda månadsavgifter	346 756	348 099
El	9 476	10 004
Värme	126 349	125 141
Samfällighetskostnad	7 840	94 365
Övriga upplupna kostnader	9 197	-1 129
	727 177	813 549

Årsredovisningen är daterad den 18 mars 2026.

Lidingö dag som framgår av våra elektroniska signaturer

André Frick
Ordförande

Eric Agestam
Ledamot

Agnes Koikeroinen Andersson
Ledamot

Pia Ernmark
Ledamot

Bodil Taylor
Ledamot

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

Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor
Vallentuna Revisionsbyrå AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Röda Ugglan
Org.nr. 716426-3423

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röda Ugglan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 för årsredovisningen

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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 BRF Röda Ugglan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.
- Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-03-19



Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR