

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Plåtslagaren i Vellinge

Org. nr. 769634-0269

bsafe
BRF Ekonomi

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Styrelsen för Brf Plåtslagaren i Vellinge 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Zorica Filipovic	ledamot, ordförande
Adam Falk	ledamot
Eivor Sundberg	ledamot
Peter Olsson	ledamot
Anna Sörensson	ledamot
Sylwia Gornacka	suppleant
Pernilla Svensson-Stadlbauer	suppleant
Johanna Wallfors	revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinaire föreningsstämma 2025-03-24. Föreningens styrelse har haft 14 st protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande styrelsemöten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-01-30 och kungjordes 2024-02-01.

Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Vellinge 85:1 i Vellinge kommun uppfört två flerfamiljshus med 31 st bostäder, vilka samtliga upplåtits med bostadsrätt.
Fastighetens totala taxeringsvärde är 60 000 000.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
19	2 rok	1 047,0
11	3 rok	881,0
1	4 rok	100,0
31 st		2 028,0

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Försäkring
Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar. Försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Styrelsen arbetar fortlöpande med att bevaka och vårda föreningens fastighet. Under året har sedvanligt och planerat löpande underhåll utförts för att säkerställa en trygg och väl fungerande boendemiljö.

Under 2023 togs en långsiktig underhållsplan fram, som sträcker sig över en trettioårsperiod. Planen fungerar som ett strategiskt verktyg för att kunna förutse och planera framtida åtgärder, både större och mindre. Den är tänkt att uppdateras regelbundet i takt med att behov, utförda åtgärder och nya förutsättningar förändras.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll sker enligt denna plan och motsvarar för närvarande cirka 71 kr per kvadratmeter, vilket säkerställer att föreningen successivt bygger upp de medel som krävs för framtida underhållsinsatser.

I nuläget finns inga större underhållsprojekt planerade inom de kommande fem åren. Fokus ligger istället på att fortsätta det löpande förebyggande underhållet och att följa utvecklingen i fastigheten för att i god tid kunna fånga upp eventuella framtida behov.

Ekonomi
Samtliga lån ligger kvar på oförändrade villkor och har inte omförhandlats under året. Föreningens låneportfölj är bunden till och med den 30 oktober 2026, vilket innebär att omförhandling kommer att ske under det kommande verksamhetsåret.

För att stärka föreningens ansträngda likviditet genomfördes två avgiftshöjningar under året. Den första höjningen skedde den 1 januari 2025 då avgifterna ökade med 5 %. Därefter genomfördes en ytterligare höjning om 10 % från och med den 1 maj 2025. Dessa åtgärder syftade till att förbättra kassaflödet och skapa en mer hållbar ekonomisk situation på både kort och lång sikt.

Trots att föreningen redovisar ett negativt resultat för året har kassaflödet varit positivt. Utan den återbetalning av biobränsleskatt som föreningen erhållit från Skatteverket, hade kassaflödet varit negativt.

Kapitaltillskott	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Amortering enligt plan	258 088 kr	258 088 kr	107 536 kr
Summa kapitaltillskott	258 088 kr	258 088 kr	107 536 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Väsentliga avtal

NABO	Ekonomisk förvaltning
E.ON Energidistrubition AB	El
Varbergs energi / WEUM	Uppvärmning
Vellinge Kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Internet, kabelTV
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring
Bredablick AB	Teknisk förvaltning
ALT Hiss AB	Hisservice

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 6 (fg år 5) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 554	2 046	2 007	1 672
Resultat efter finansiella poster	-398	-821	-743	-1 324
Soliditet (%)	74	73	73	73
Driftsnetto (tkr)	1 191	777	823	29
Årsavgift (kr/kvm)	911	794	757	627
Årsavgift (kr/kvm) Inkl. IMD (el, kv, vv)	1 085	936	891	765
Lån (kr/kvm)	12 291	12 419	12 546	12 599
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	47 120	47 615	48 110	48 604
Sparande (kr/kvm)	299	90	128	-158
Räntekänslighet (%)	11	13	14	17
Räntekänslighet totala intäkter (%)	10	12	13	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	344	303	259	367
Årsavgiftens (inkl IMD) andel i procent av totala rörelseintäkten	86	93	90	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar till flerårsöversikt

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, då kassaflödet före amortering av lån, är positivt och åtgärder har tagits för att stärka upp föreningens likvid. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt "Ekonomi" för ytterligare information kring årets resultat.

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 964 500	245 818	-2 312 337	-821 123	**71 076 858**
Disposition av föregående års resultat:		144 418	-965 541	821 123	**0**
Årets resultat				-397 754	**-397 754**
Belopp vid årets utgång	**73 964 500**	**390 236**	**-3 277 878**	**-397 754**	**70 679 104**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 277 878
årets förlust	-397 754
	-3 675 632
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	144 418
i ny räkning överföres	-3 820 050
	-3 675 632

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 003 555 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 605 801 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 534 654 kr.

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

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 554 190	2 046 355
		2 554 190	**2 046 355**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 157 508	-1 076 138
Övriga kostnader	4	-128 368	-117 520
Personalkostnader	5	-77 274	-75 304
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 003 555	-1 003 555
		-2 366 705	**-2 272 516**
Rörelseresultat		**187 486**	**-226 161**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-585 372	-594 979
		-585 240	**-594 961**
Resultat efter finansiella poster		**-397 754**	**-821 123**
Resultat före skatt		**-397 754**	**-821 123**
Årets resultat		**-397 754**	**-821 123**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 8	95 559 030	96 562 585
		95 559 030	**96 562 585**
Summa anläggningstillgångar		**95 559 030**	**96 562 585**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		74 579	0
Övriga fordringar		47 543	11 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 951	92 749
		261 073	**104 053**
Kassa och bank		284 813	158 635
Summa omsättningstillgångar		**545 886**	**262 688**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 104 916**	**96 825 273**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 964 500	73 964 500
Fond för yttre underhåll		390 236	245 818
		74 354 736	**74 210 318**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 277 878	-2 312 337
Årets resultat		-397 754	-821 123
		-3 675 632	**-3 133 460**
Summa eget kapital		**70 679 104**	**71 076 858**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	10	0	24 926 950
Summa långfristiga skulder		**0**	**24 926 950**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 926 950	258 088
Leverantörsskulder		45 753	140 879
Övriga skulder		15 190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 920	422 498
Summa kortfristiga skulder		**25 425 813**	**821 465**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 104 917**	**96 825 273**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-397 754	-821 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 003 555	1 003 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**605 801**	**182 432**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74 579	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 702	-35 453
Förändring av leverantörsskulder		-95 126	27 001
Förändring av kortfristiga skulder		31 872	41 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**384 266**	**215 133**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-258 088	-258 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-258 088**	**-258 088**
Årets kassaflöde		**126 178**	**-42 955**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		158 635	201 590
Likvida medel vid årets slut		**284 813**	**158 635**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars rekommendation RedR6.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter
Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningens fastighet anskaffades genom aktieförvärv. Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatt som värderas till 0 kr då syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto
Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter
De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm
Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)
Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)
Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	1 848 218	1 610 904
Hyror garage och parkeringsplatser	115 500	127 750
El	141 570	131 857
Kallvatten	122 885	72 176
Varmvatten	87 909	77 376
Pant- och överlåtelseavgift	13 074	2 746
Övriga intäkter	225 035	17 540
Preliminär debitering el, kv, vv	0	6 006
	2 554 191	**2 046 355**

Övriga intäkter inkluderar utbetalning biobränsle från Skatteverket.

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	153 683	162 426
Löpande underhåll	67 275	33 823
Hiss	43 918	38 399
Elkostnader	197 486	187 753
Uppvärmning	345 225	302 259
Vatten och avlopp	154 456	124 627
Renhållning och sophämtning	33 122	48 542
Fastighetsförsäkring	43 595	43 071
Kabel-TV/Internet	103 424	103 100
Elbil	173	569
Övriga fastighetskostnader	559	19 569
Program avläsning vattenmätare	14 592	12 000
	1 157 508	**1 076 138**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	90 826	90 332
Bankkostnader	6 055	4 647
Pant- och överlåtelseavgifter	8 746	7 741
Ersättning till revisor	9 000	5 813
Övriga kostnader	13 741	6 595
Advokat- och rättegångskostnader	0	2 392
	128 368	**117 520**

Not 5 Arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	57 300
	58 800	**57 300**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 474	18 004
	18 474	**18 004**
Totala arvoden och sociala kostnader	**77 274**	**75 304**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929f1b

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	99 573 250	99 573 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**99 573 250**	**99 573 250**
Ingående avskrivningar	-3 010 665	-2 007 110
Årets avskrivningar	-1 003 555	-1 003 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 014 220**	**-3 010 665**
Utgående redovisat värde	**95 559 030**	**96 562 585**
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	11 600 000
	60 000 000	**57 600 000**
Bokfört värde byggnader	70 971 203	71 974 758
Bokfört värde mark	24 587 827	24 587 827
	95 559 030	**96 562 585**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	583 533	592 484
Övriga räntekostnader	1 839	2 495
	585 372	**594 979**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 809 000	25 809 000
	25 809 000	**25 809 000**

Not 9 Långfristiga skulder

Samtliga av föreningens lån kommer att villkorsändras inom fem år. Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter nuvarande amorteringsplan.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	23 636 510	23 894 598
	23 636 510	**23 894 598**

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån HB	2,84	2026-10-30	8 301 805	8 387 837
Lån HB	1,25	2026-10-30	8 301 832	8 387 856
Lån HB	2,88	2026-10-30	8 323 313	8 409 345
Avgår amortering som betalas under nästa år			-258 088	-258 088
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-24 668 862	0
			0	**24 926 950**
Kortfristig del av långfristig skuld			258 088	258 088

* Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 258 088 kr.

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Årsredovisningen beslutades 2026-02-18

Vellinge den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Zorica Filipovic
Ordförande

Peter Olsson

Eivor Sundberg Gerdin

Adam Falk

Anna Sörensson

Revisorspåteckning

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

Johanna Wallfors
Revisor

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d9929716

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-02-18 13:26:52 UTC+00:00 Styrelseordförande

Zorica Filipovic

SE BankID - c23b405d-b331-453d-9180-129a29d0e7ab

2026-02-18 17:33:30 UTC+00:00 Styrelseledamot

Peter Bertil Olsson

SE BankID - f1768b16-2fbd-426f-ab97-fd602549dff8

2026-02-18 17:45:59 UTC+00:00 Styrelseledamot

Eivor Maria Sundberg Gerdin

SE BankID - f3505742-d49c-4330-a310-f625db02c161

2026-02-18 20:00:14 UTC+00:00 Styrelseledamot

Adam Peter Johannes Falk

SE BankID - c3dc0d70-2a4f-4c7b-b1c1-55d7f8ca3ce1

2026-02-19 08:54:59 UTC+00:00 Styrelseledamot

Siw Anna Karoline Sörensson

SE BankID - 41b9d350-4d4c-4c0d-96ed-df26fb010fa3

2026-02-24 13:08:55 UTC+00:00 Revisor

JOHANNA WALLFORS

SE BankID - c71637de-5137-47c0-9ac6-7552ed101b30

Document ID: 13e6dd67-0e3d-442d-b303-d260d99291b

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plåtslagaren i Vellinge
Org.nr 769634-0269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plåtslagaren i Vellinge för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 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
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 de 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. De 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 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

Document ID: 62427754c-de8b-4f84-b87d-70fd921e93dc

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 Brf Plåtslagaren i Vellinge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Document ID: 62427754c-de8b-4f84-b87d-70fd921e93dc

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 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 revisionssed 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 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Frändefors den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Johanna Wallfors
Revisor

Document ID: 62427540-de8b-4f84-b87d-70fd921e93dc

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 62427540-de8b-4f84-b87d-70fd921e93dc

2026-02-24 13:12:43 UTC+00:00 Revisor

JOHANNA WALLFORS

SE BankID - 15d53dd0-fb1e-4f2b-8e61-eecfb0cd4c9e

Document ID: 6242754c-de8b-4f84-b87d-70fd921e93dc