

Årsredovisning

för

Brf Verktum

769614-9983

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Verktum 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.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak avser årsavgifter från medlemmarna.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2006-09-01 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-29.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är delaktig i Hepaso Ekonomisk förening som förvaltar parkeringsplatser. Föreningens andel utgör 5,42%

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Lindell	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Kim Martinsson	ordinarie styrelseledamot
Lena Johansson	ordinarie styrelseledamot, sekreterare
Thomas Lundqvist	styrelsesuppleant
John Johansson Lidman	styrelsesuppleant
Jonas Bergstedt	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Jenny Wiman
Aster Berg Molu

sammankallande

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger sedan 2009 tomträtt till fastigheten Järnbrott 145:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus omfattande 67 lägenheter, varav 58 upplåts som bostadsrätter och nio med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 4 689 m². Fastigheten omfattar även gemensamhetsutrymmen som används som styrelserum och fastighetsexpedition. Fastighetens nybyggnadsår utgör 1963 och värdeåret 1964.

Marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2042-11-26 med en årlig avgäld om 573.748 kr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

	<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1	rok	9
2	rok	16
3	rok	33
4	rok	3
5	rok	6

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2025 på grund av ökade driftskostnader och räntekostnader. Avgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2026.

Årets resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2025 på ca 2,9 Mkr på grund av omfattande renoveringsarbeten. Föreningen har sålt två hyresrätter under 2025 vilket återställt föreningens likviditet. Styrelsen följer upp budget samt behov av ändring av årsavgifter löpande.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2025 utgjorde den 1.724 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Underhållsplan

Föreningen har tagit fram en underhållsplan avseende åren 2025-2075. Denna ses över kontinuerligt av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under det gångna året

Under vår/försommar gjordes ett omfattande arbete med utbyte vattenrörstråk i källaren för kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulation samt nya stamventiler, sanering av asbest och ny isolering av samtliga rör. Brandtätning mellan källargångar och trapphuset gjordes samtidigt. Det skedde även ett

utbyte av VS-pumpar samt installation av magnetfilter och avgasare på värmesystemet i apparatrummet. Samtidigt fick samtliga element nya ventiler och termostater och värmen har finjusterats under hösten. Arbetet finansierades genom tidigare försäljningar av före detta hyresrätter.

En kameraundersökning av avloppsrören visade att de var i gott skick efter tidigare relining, vilket gör att resterande stamrenovering troligtvis kan vänta upp emot 12-15 år.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att förhandla med banker för att få bästa möjliga ränta på föreningens lån. Detta har inneburit att tre lån har flyttats från SBAB till Handelsbanken.

Under våren anordnades en så kallad fixardag där samtliga medlemmar uppmanades hjälpa till att göra fint i allmänna utrymmen och på gården. Det var god uppslutning och bland annat byggdes även pallkragar för gemensam odling av blommor, kryddor mm. Under året har medlemmar i trädgårdsgruppen bistått med beskärning och rensning i rabatter.

Våra elcentraler var i dåligt skick där många nödlösningar gjorts under årens lopp, vilket bland annat gjorde det svårt att felsöka vid elfel. I slutet av året byttes till nya centraler och tydlig uppmärkning.

Vi har haft förberedande kontakter med kommunen angående fastighetsnära insamling av returförpackningar, där nya regler gör gällande att alla fastigheter måste senast 1/1-27 ha en fungerande insamling. Kommunen godkände ej uppfart till något befintligt rum i fastigheten och istället kommer nuvarande markbehållare att bytas ut och kompletteras.

Vi har haft samarbete med representant för fastigheten på andra sidan gården angående ev gemensam grillplats på gården.

Fem nummer av Verktumsnytt har lämnats ut med information till de boende.

Månadsavgiften höjdes med 5% vid årsskiftet 2025 för att få en balans mellan intäkter och driftskostnader. Tidigare 2-årsavtal för hyresrätterna innebar likartad ökning.

Verksamhetsplan 2026

Utöver målning av torkrum samt korridoren utanför planeras inga större arbeten i fastigheten. Markbehållarna kommer dock att bytas ut och kompletteras och förnyelse av grillplats planeras likväl som en ny ”fixardag”.

Medlemsinformation

Föreningens 58 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 73 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 76 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelse samt två upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning tkr (tot intäkter)	3 985	3 845	3 607	3 501
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 897	-2 973	-2 475	-126
Soliditet (%)	58	57	56	56
Årsavgift /m ² bostadsrättsyta kr	724	684	645	613
Årsavg. andel av totala intäkter %	72	70	70	68
Skuldsättning/m ² bostadsyta kr	6 631	6 759	6 953	7 758
Skuldsättning/m ² totalyta kr	5 587	5 674	5 742	6 406
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	3	2
Energikostnad/m ² totalyta kr	174	196	183	174
Räntekänslighet	9	10	11	13
Sparande/m ² totalyta kr	117	-6	0	110

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.
Nyckeltal för år 2022 är omräknade enligt BFNAR 2023:1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl.avg/ kapitaltsk	Yttre UH-fond	Balans. resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 122 455	14 859 698	0	-16 621 836	-2 973 146	37 387 171
Upplåtelse	952 284	1 878 904				2 831 188
Disposition av f. års resultat:			261 000	-3 234 146	2 973 146	0
Årets resultat					-2 896 985	-2 896 985
Belopp vid årets utgång	43 074 739	16 738 602	261 000	-19 855 982	-2 896 985	37 321 374

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 855 982
årets förlust	-2 896 985
	-22 752 967
behandlas så att till underhållsfonden avsätts	261 000
i ny räkning överföres	-23 013 967
	-22 752 967

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 928 225	3 814 104
Övriga rörelseintäkter		56 867	30 787
Summa rörelseintäkter		3 985 092	3 844 891
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 239 513	-3 888 563
Driftkostnader	4	-952 888	-1 017 938
Förvaltningskostnader	5	-185 877	-152 268
Personalkostnader	6	-208 209	-203 130
Avskrivningar		-629 526	-599 058
Summa rörelsekostnader		-6 216 013	-5 860 957
Rörelseresultat		-2 230 921	-2 016 066
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 219	32 353
Räntekostnader		-691 283	-989 433
Summa finansiella poster		-666 064	-957 080
Resultat efter finansiella poster		-2 896 985	-2 973 146
Resultat före skatt		-2 896 985	-2 973 146
Årets resultat		-2 896 985	-2 973 146

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	61 657 187	62 247 382
Pågående ombyggnationer och underhåll	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 657 187	62 247 382
Summa anläggningstillgångar		61 657 187	62 247 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	159
Övriga fordringar		6 802	4 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		281 443	265 206
Summa kortfristiga fordringar		288 245	270 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 706 994	2 575 947
Summa kassa och bank		2 706 994	2 575 947
Summa omsättningstillgångar		2 995 239	2 846 250
SUMMA TILLGÅNGAR		64 652 426	65 093 632

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 813 341	56 982 153
Underhållsfond		261 000	0
Summa bundet eget kapital		60 074 341	56 982 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 855 982	-16 621 836
Årets resultat		-2 896 985	-2 973 146
Summa fritt eget kapital		-22 752 967	-19 594 982
Summa eget kapital		37 321 374	37 387 171
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	11 044 828	5 623 458
Summa långfristiga skulder		11 044 828	5 623 458
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	15 448 252	21 168 626
Leverantörsskulder		260 665	345 185
Skatteskulder		8 159	10 418
Övriga skulder		42 735	43 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	526 413	515 596
Summa kortfristiga skulder		16 286 224	22 083 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 652 426	65 093 632

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 231 341	-2 016 066
Avskrivningar		629 526	599 058
Erlagd ränta		-684 410	-989 433
Erhållen ränta		23 794	32 353
Betald skatt		-4 945	-3 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 267 376	-2 377 452
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 518	-10 232
Förändring av kortfristiga skulder		35 227	-425 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 248 667	-2 812 753
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 331	47 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 331	47 346
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse bostadsrätt		2 831 188	4 143 966
Amortering av lån		-412 143	-319 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 419 045	3 824 649
Årets kassaflöde		131 047	1 059 242
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 575 947	1 516 705
Likvida medel vid årets slut		2 706 994	2 575 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Installationer	20 år
Bastu	50 år

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden sker enligt stadgarna. Reserveringen till föreningens fons för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll sker efter att beslut tagits på stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr (tot intäkter)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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 bostadsrättsföreningens 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2025	2024
Årsavgifter	2 719 491	2 549 729
Hyresintäkter bostäder	858 046	895 412
Hyresintäkt garage/p-pl	191 488	184 535
Intäkt bredband	159 200	159 871
Debiterad el	0	24 557
	3 928 225	3 814 104

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	188 595	110 870
Reparationer fastighet	261 968	433 601
Underhåll fastighet	2 819 852	2 346 994
Fastighetsbeskattning	115 508	109 210
Fastighetsförsäkring	71 373	70 279
Tomträttsavgäld	573 748	573 748
Hiss- och porttelefon	5 551	6 022
Bredband/TV	152 812	162 678
Samfällighetsförening (parkering)	50 106	75 161
	4 239 513	3 888 563

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Elnät och elförbrukning	84 508	82 643
Fjärrvärme	534 621	590 650
Vatten och avlopp	201 457	252 790
Avfallshantering	132 302	91 855
	952 888	1 017 938

Not 5 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	20 075	20 050
Konsultarvoden	26 585	29 115
Ekonomisk förvaltning	96 526	84 318
Administrativa kostnader	42 691	18 785
	185 877	152 268

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	165 157	156 598
Sociala kostnader	43 052	46 532
Totala löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader	208 209	203 130

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 009 592	68 565 904
Inköp	39 331	443 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 048 923	69 009 592
Ingående avskrivningar	-6 762 210	-6 163 152
Årets avskrivningar	-629 526	-599 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 391 736	-6 762 210
Utgående redovisat värde	61 657 187	62 247 382
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	37 000 000
	76 000 000	87 000 000

Not 8 Pågående ombyggnationer och underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	491 034
Omklassificering mot underhåll		-491 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB			0	3 260 000
SBAB			0	8 275 971
SBAB			0	3 993 628
SBAB	2,73	2027-03-15	5 538 259	5 593 628
SBAB	2,69	2027-11-11	5 619 708	5 668 857
Stadshypotek	2,76	2026-03-01	3 180 000	0
Stadshypotek	2,279	2026-05-19	3 952 795	0
Stadshypotek	2,43	2026-02-10	8 202 318	0
			26 493 080	26 792 084
Kortfristig del av långfristig skuld			15 448 252	21 168 626
Amortering efter år 5			24 652 111	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 141 000	37 141 000
	37 141 000	37 141 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	63 391	56 938
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	322 111	302 431
Upplupna elkostnader	16 585	17 868
Upplupen värmekostnad	67 517	71 763
GBG Stad Kretslopp	29 518	24 385
Revisionsarvode	20 000	19 300
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	3 455	0
Övriga upplupna kostnader	3 836	22 910
	526 413	515 595

Brf Verktum
Org.nr 769614-9983

13 (13)

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Lindell
ordförande

Kim Martinsson

Lena Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Verktum

Organisationsnummer 769614-9983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verktum för räkenskapsåret 2025. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verkum för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Brf Verktum - Årsredovisning 2025 inkl revisionsberättelse.pdf

16 sidor

Skapat: 2026-04-14 09:44 av Fenomen-AL Ekonomi & Förvaltning AB

Signerat av samtliga: 2026-04-15 12:06

Originaldokumentets kontrollsumma:

A7E088835EDE1775AF7D126DBF7B8BEE2B1FD0C2CFBCB73CBB0DF3C82CB5B9E8

Signeringar



Hans Bo Mikael Simon Andersson

Personnummer: 980217-0010

E-post: simon@revisorsringen.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Hans Bo Mikael Simon Andersson"

Signerat: 2026-04-15 12:06

BankID referensnummer: 019d909a-cfcc-7e8d-ac69-0506d08f9483



LENA JOHANSSON

Personnummer: 580813-2905

E-post: lenajohansson2905@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "LENA JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-14 11:37

BankID referensnummer: 019d8b5a-107e-7ced-a6bd-49daaa6c013d



Kim Peter Martinsson

Personnummer: 860717-4995

E-post: kim.martinsson@bergkvistbygg.se

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Kim Peter Martinsson"

Signerat: 2026-04-14 14:51

BankID referensnummer: 019d8c0b-c4fa-75e3-bb04-f3b3406efca0



Verifikation 2/2



FREDRIK LINDELL

Personnummer: 790919-4974

E-post: lindellarn@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "FREDRIK LINDELL"

Signerat: 2026-04-14 17:38

BankID referensnummer: 019d8ca5-294d-7a5e-8fbb-f441c3f78167

