

Årsredovisning

för

Brf Packisen

716417-8902

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Packisen 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1984-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm, Vikingagatan 27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pokalen 3	1985-01-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes mellan 1929 och 1930 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2022, 1 216 kvadratmeter, varav 1 155 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 61 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

8 st 1 rum, kokvrå, badrum	å	27-37 m²
10 st 1 rum, kök, badrum	å	41-50 m²
6 st 2 rum, kök, badrum	å	53-72 m²

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momsplikt	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Reparationer av stråkinstrument	46+15	Ja	2028-09-31	3-årigt m förlängning

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

<i>Gemensamma utrymmen</i>	<i>Ändamål</i>
Hobbyrum	Snickeri, målning
Kontor	Styrelsearbete
Vinterträdgård	Plats för årsstämman
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	<i>Kommentar</i>
Trapphus med hiss för tre personer (1)	Enligt ekonomisk plan 1984
Tvättstuga (1) och cykelrum (1)	Enligt ekonomisk plan 1984
Pannrum med undercentral för fjärrvärme (1)	Enligt ekonomisk plan 1984

Byggnadens tekniska status

Föreningen har uppdaterat en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående åtgärder har genomförts mellan 2015 och 2024.

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Hissen totalrenoverad	2015
Avloppsstam i källaren utbytt	2015
Frånluftsentil i tvättstugan monterad	2015
Ytterdörren mot gården förstärkt mot inbrott	2015
Stamspolning genomförd	2015
OVK-besiktning/rensning och brandskyddskontroll genomförd	2015
Sotning genomförd	2016
Entrégolv mot gård målat, kontor och hobbyrum målade	2016
Fasadbelysning (2) utökad mot innergård	2016
Tvättmaskin (1) nyinköpt	2017
Värmecentralen uppgraderad	2017
Fönstren renoverade med extrainsatt energiglas	2018
Vädringsbalkongernas golv renoverade	2018
Ytterdörren mot gården målad	2018
Energideklarationen förnyad	2019
Webergrill inköpt	2019
Radonmätning genomförd och godkänd	2020
Torktumlare (1) nyinköpt	2021
OVK-besiktning gjord	2022
Förbesiktning med anledning av tunnelbanans utbyggnad	2022
Löpande besiktning m. anl. av tunnelbanans utbyggnad	2023
Vibrations-och bullermätningar gjorda	2023
Sotning gjord	2023
Filter i torkskåp utbytt	2024
Obligatorisk stamspolning genomförd	2024
Trädbeståndet förnygrat av nytillträdd mästararborist	2024
Grindens lås renoverat	2024
Stamspolning avlopp i tvättstuga	2025
El utbytt i tvättstuga och värmecentral ; armaturer i tak(3) och vid maskiner(4)	2025
Entréns lönnar fick fällas, gamla (95 år) och svårt skadade av stormar och röta	2025

Träd och buskar fortlöpande beskurna efter behov och säsong	2025
Slutbesiktning m.anl.av tunnelbanans utbyggnad; ingen åverkan på huset(0)	2025

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av BSafe (före detta Valorem Bostadsrättsförvaltning)

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Servicekontrakt

- Elleverantörer, Ellevio och Fortum
- Fjärrvärme, Fortum
- Service Värmecentral, Fastighetsägarna
- Vatten och avfall, Stockholm Vatten
- Kabel-tv och Bredband, Tele2
- Hisservice, Stockholms hiss-service
- Hissbesiktning, Inspecta
- Rådgivning, Bostadsrätterna
- Städning och mattor, Marie's puts och städ

Följande har skötts i egen regi:

Löpande tekniskt underhåll

Snöskottning

Gräsklippning och allmän trädgårdsskötsel

Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna. Denna momssats beräknades om, enligt omsättning istället för yta, under 2025 och föreningen fick därmed ca 25 000 kr åter gällande åren 2019 - 2025.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2, men kommer 2026 att gå över till K3 enligt nya lagkrav.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår tidigare Fastighetsskötare Nils-Åke Augustinsson har lämnat oss i stor saknad.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

En avgiftshöjning på 10% genomförs från och med 1 januari 2026

Obligatoriskt byte av hissens nödtelefon, för anpassning till 5 G - nätet

Underhållsplanen ses över och uppdateras t.o.m. 2032

Entréns innerväggar lagas, putsas och målas i originalfärg (K - märkt hus)

Besiktning av öppna spisar sker, då samtliga fyra (4) provtrycks (öppen spis BV är plomberad)

Slutbesiktning av OVK sker, då samtliga anmärkningar åtgärdats.

Husets yttertak målas om (Ahlins plåt, enligt vinnande anbud)

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits

Antalet medlemmar vid årets början: 33

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antalet medlemmar vid årets slut: 35

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens skriftliga samtycke.

Styrelsen har under året godkänt tre (3) andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen från och med årsstämman 2025-05-07 har haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Period</i>
Barbro Lindvall	Ordförande	2 år från 2025
Ann-Charlotte Henriksson	Ledamot	2 år från 2025
Gertie Grossmann	Ledamot	2 år från 2025
Anders Abrahamsson	Ledamot	1 år från 2025
Mats Wiberger	Ledamot	1 år från 2025
George Bulancea	Ledamot	1 år från 2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två (2) ledamöter i förening.

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit sex (6) protokollförda ordinarie sammanträden, 1en (1) ordinarie föreningsstämma, samt ett (1) konstituerande sammanträde.

Valberedning

Max Klasson är valberedning inför årsstämman 2026.

Revisorer

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Byrå</i>
Andreas Holman	Extern revisor	Kungsbron Borevision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	771	767	706	692	693
Resultat efter finansiella poster	2	11	-4	33	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	570	570	523	523	523
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	41	6	44	72
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	277	242	221	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,9	85,9	84,9	87,3	87,1
Soliditet (%)	87,0	88,5	87,9	87,5	88,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 1155 kvm och lokal 61 kvm

Differens i Sparande / kvm 2024 gentemot fg ÅR, pga att underhåll utfördes men blev ej medräknat då.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 638 717	989 514	66 522	-431 202	11 137	2 274 688
Avsättning yttre fond		134 700		-134 700		0
Balkongfond			3 364	-3 364		0
Uttag yttre fond		-22 085		22 085		0
Disposition av föregående års resultat:				11 137	-11 137	0
Årets resultat					2 460	2 460
Belopp vid årets utgång	1 638 717	1 102 129	69 886	-536 044	2 460	2 277 148

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-536 043
årets vinst	2 460
	-533 583

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	159 648
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-32 878
i ny räkning överföres	-660 353
	-533 583

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	771 170	766 585
Övriga rörelseintäkter	3	32 477	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		803 647	766 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-664 047	-622 107
Övriga externa kostnader	5	-120 633	-116 658
Personalkostnader	6	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 509	-16 509
Summa rörelsekostnader		-801 189	-755 274
Rörelseresultat		2 458	11 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-180
Summa finansiella poster		2	-174
Resultat efter finansiella poster		2 460	11 137
Resultat före skatt		2 460	11 137
Årets resultat		2 460	11 137

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 694 699	1 711 208
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 694 699	1 711 208
Summa anläggningstillgångar		1 694 699	1 711 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 400	0
Övriga fordringar		25 540	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 881	50 341
Summa kortfristiga fordringar		126 821	50 344
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		797 252	809 234
Summa kassa och bank		797 252	809 234
Summa omsättningstillgångar		924 073	859 578
SUMMA TILLGÅNGAR		2 618 772	2 570 786

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 638 717	1 638 717
Balkongfond		69 886	66 522
Fond för yttre underhåll		1 102 129	989 514
Summa bundet eget kapital		2 810 732	2 694 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-536 043	-431 202
Årets resultat		2 460	11 137
Summa fritt eget kapital		-533 583	-420 065
Summa eget kapital		2 277 149	2 274 688
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 616	41 953
Skatteskulder		5 124	4 505
Övriga skulder		9 969	9 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	276 914	240 428
Summa kortfristiga skulder		341 623	296 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 618 772	2 570 786

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 460	11 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		16 509	16 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18 969	27 646
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-50 400	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 077	-6 697
Förändring av leverantörsskulder		7 663	-19 709
Förändring av kortfristiga skulder		37 863	2 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 982	4 057
Årets kassaflöde		-11 982	4 057
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		809 234	805 177
Likvida medel vid årets slut		797 252	809 234

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. BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare, det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	5-10%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	597 989	597 989
Kabel-Tv och Bredband	60 288	60 288
Hyror lokaler	97 572	96 060
Hyror förråd	3 000	3 000
Balkongtillägg	3 364	3 364
Överlåtelse och pantavgifter	8 956	5 885
Öresavrundning		-1
	771 169	766 585

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Stokab	6 939	0
Återbetalning moms 2019-2025	25 538	
	32 477	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	247 934	253 705
Taxebundna kostnader	134 129	120 870
Fastighetsskötsel	78 393	71 540
Övriga kostnader	103 151	100 163
Reparationer	14 025	2 214
Underhåll	32 878	22 086
Fastighetsskatt	53 536	51 530
Öresavrundning		-1
	664 046	622 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	19 676	18 118
Ekonomisk förvaltning	71 343	79 597
Bankavgifter	4 683	2 665
Övriga kostnader	24 931	16 278
	120 633	116 658

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	3 695 022	3 695 022
Ingående anskaffningsvärden Mark	1 133 860	1 133 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 828 882	4 828 882
Ingående avskrivningar	-3 117 674	-3 101 165
Årets avskrivningar	-16 509	-16 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 134 183	-3 117 674
Utgående redovisat värde	1 694 699	1 711 208
Taxeringsvärden byggnader	18 428 000	6 395 000
Taxeringsvärden mark	34 788 000	37 846 000
	53 216 000	44 241 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 621	97 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 621	97 621
Ingående avskrivningar	-97 621	-97 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 621	-97 621
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna	4 350	4 830
Ekonomisk förvaltning	12 313	12 023
Kabel-tv	5 503	5 350
Bredband	12 340	12 290
Övrigt	5 336	5 336
Försäkring	11 039	10 512
	50 881	50 341

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	185 800	153 357
Vatten	9 313	8 318
Avfall	10 674	9 267
Värme	33 954	33 261
Revision	17 500	17 500
Bokslut och ÅR	16 600	16 040
El	3 073	2 684
Öresavrundning		1
	276 914	240 428

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 282 000	2 282 000
	2 282 000	2 282 000

Ställda panter förvaras i "Eget förvar" eftersom de inte är belånade.

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-02-12

Underskrifter:

Stockholm

Barbro Lindvall
Ordförande

Ann-Charlotte Henriksson
Ledamot

Gertie Grossmann
Ledamot

Anders Abrahamsson
Ledamot

Mats Wiberger
Ledamot

George Bulancea
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNE-CHARLOTTE HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8f70a00af88269[...]7cf716d9427f5

IP: 83.250.xxx.xxx

2026-02-12 14:13:05 UTC



Lars Anders Abrahamsson

Styrelseledamot

Serienummer: 4cda94949d8438[...]5b5bd4aa0ecbf

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-02-13 18:59:07 UTC



GEORGE BULANCEA

Styrelseledamot

Serienummer: 19024ccdeb8386[...]c643be5363f90

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-02-15 19:59:28 UTC



Mats Eugen Wibberger

Styrelseledamot

Serienummer: aca5e1e7bc518c[...]c0f1f6078c609

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-02-22 15:37:03 UTC



GERTIE GROSSMANN

Styrelseledamot

Serienummer: bff9e00d7c7534[...]69b21a6d04f6f

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-23 10:01:04 UTC



BARBRO LINDVALL

Ordförande

Serienummer: 046fd1b8d30cfd[...]53cae05f354c7

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-02-24 19:57:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-25 04:16:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Packisen

Org.nr 716417-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Packisen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Packisens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-02-25 04:16:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.