



FASTIGHETSSERVICE

# Årsredovisning

för

## Brf Sibelius

769639-1080

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sibelius 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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Patrik Hedberg	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
Maria Edentoft	Ledamot	2026
Helen Gylltoft	Ledamot	2026
Malin Ivarsson	Ledamot	2026
Kristofer Andersson Ståhl	Ledamot	2026

#### *Styrelsesuppleanter*

Maria Rudolfsson	Suppleant	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
------------------	-----------	--

#### *Ordinarie revisorer*

Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	Revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
---------------------------------------	---------	--

#### *Revisorssuppleanter*

Rikard Johelid, Baker Tilly Borås AB	Revisorssuppleant	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
--------------------------------------	-------------------	--

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-12.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Borås Sibelius 1. I fastigheten finns 34 lägenheter varav 30 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st är upplåtna med hyresrätt.

## Underhåll

Föreningen har under året bytt en hiss vilket blev klart i början av april. Ytterligare åtgärder av större karaktär är byte av dilationsfogar, fasadvätt och takrenovering vilket beräknas ske under 2026 samt byte av fjärrvärmecentral vilket förväntas ske under 2030.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
3 rum och kök	26	1 678
4 rum och kök	8	776
	<b>34</b>	<b>2 454</b>

## Typ

P-platser	60
-----------	----

Bostadsyta upplåten med bostadsrätt uppgår till 2 202 kvm och bostadsyta upplåten med hyresrätt uppgår till 252 kvm.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hestra Parkstads Samfällighetsförening med en andel på 5,7269%. Samfälligheten förvaltar vägar, gatubelysning och parkområden.

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades 2025 visar ett underhållsbehov om 49 mkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 mkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 400 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade årliga avsättning.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 januari 2025 då den höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från och med den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 904 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st)

## Ekonomi

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 490 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -5 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 497	2 138	2 112	2 095
Resultat efter finansiella poster	-1 495	-1 460	-1 474	-1 074
Soliditet (%)	56,9	57,2	57,0	57,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	904	737	710	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 331	14 493	14 655	14 814
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 971	16 151	16 332	16 995
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	34	9	167
Räntekänslighet (%)	17,7	21,9	23,7	24,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	204	179	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,4	75,7	72,0	70,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 490 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -5 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från och med den 1 januari 2026. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 369 640	1 277 020	270 907	-2 726 092	-1 459 779	<b>48 731 696</b>
Disposition av föregående års resultat:			335 231	-1 795 010	1 459 779	<b>0</b>
Årets resultat					-1 495 284	<b>-1 495 284</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 369 640</b>	<b>1 277 020</b>	<b>606 138</b>	<b>-4 521 102</b>	<b>-1 495 284</b>	<b>47 236 412</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 521 102
årets förlust	-1 495 284
	<b>-6 016 386</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-37 612
i ny räkning överföres	-6 378 774
	<b>-6 016 386</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 497 000	2 138 395
Övriga intäkter		7 804	5 196
		<b>2 504 804</b>	<b>2 143 591</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-195 865	-134 924
Planerat underhåll		-37 612	-64 769
Driftskostnader	3	-961 678	-883 445
Övriga kostnader	4	-325 347	-401 131
Personalkostnader		-77 274	-79 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 490 055	-1 477 549
Övriga rörelsekostnader		-121 929	0
		<b>-3 209 760</b>	<b>-3 041 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-704 956</b>	<b>-897 528</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 347	23 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 676	-585 884
		<b>-790 329</b>	<b>-562 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 495 285</b>	<b>-1 459 779</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 495 285</b>	<b>-1 459 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 495 284</b>	<b>-1 459 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	77 550 989	78 499 873
		<b>77 550 989</b>	<b>78 499 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 550 989</b>	<b>78 499 873</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	440 943
Övriga fordringar		57 447	68 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 015	28 297
		<b>86 462</b>	<b>537 918</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 344 449	6 229 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 430 911</b>	<b>6 767 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 981 900</b>	<b>85 266 967</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 646 660	52 646 660
Fond för yttre underhåll		606 138	270 907
		<b>53 252 798</b>	<b>52 917 567</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 521 102	-2 726 092
Årets resultat		-1 495 284	-1 459 779
		<b>-6 016 386</b>	<b>-4 185 871</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 236 412</b>	<b>48 731 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	12 436 250	12 621 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 436 250</b>	<b>12 621 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		22 732 000	22 944 000
Förskott från kunder		0	31
Leverantörsskulder		150 895	138 976
Övriga skulder		154 567	152 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 776	678 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 309 238</b>	<b>23 914 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 981 900</b>	<b>85 266 967</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-704 956	-897 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 611 984	1 477 549
Erhållen ränta		60 347	23 633
Erlagd ränta		-842 562	-578 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>124 813</b>	<b>24 730</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		451 456	-454 363
Förändring av kortfristiga skulder		-400 896	431 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>175 373</b>	<b>2 324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-663 100	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-663 100</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelse av lägenhet		0	1 745 000
Amortering av lån		-397 000	-397 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-397 000</b>	<b>1 348 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-884 727</b>	<b>1 350 324</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 229 176	4 878 852
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 344 449</b>	<b>6 229 176</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,1 - 9,09 %
Markanläggningar	4 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### 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.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 990 000	1 622 749
Hyror bostäder	320 560	320 560
Hyror parkeringsplatser	117 607	118 719
Kabel-TV, bredband	5 808	5 808
Övriga intäkter	63 026	70 559
	<b>2 497 001</b>	<b>2 138 395</b>

I föreningens årsavgifter ingår bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Besiktning och service	6 630	10 934
Städning	2 535	6 264
Beredskapsersättning och jourutryckning	11 682	6 250
Snö- och halkbekämpning	37 150	89 842
Övrig fastighetsskötsel	27 551	10 452
Fastighetsel	82 431	90 247
Uppvärmning	289 313	277 184
Vatten	248 056	133 797
Sophämtning	89 807	96 469
Fastighetsförsäkring	59 024	57 052
Kabel-TV/bredband	26 968	26 832
Samfällighet	21 915	24 222
Fastighetsskatt	58 616	53 901
	<b>961 678</b>	<b>883 446</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	248 052	240 432
Förbrukningsinventarier och material	29 781	1 149
Revisionsarvoden	20 000	18 750
Underhållsplan	0	68 150
Mäklararvoden	0	39 900
Övriga förvaltningskostnader	27 514	32 750
	<b>325 347</b>	<b>401 131</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 391 975	83 391 975
Inköp	663 100	0
Försäljningar/utrangeringar	-121 929	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 933 146</b>	<b>83 391 975</b>
Ingående avskrivningar	-4 892 135	-3 414 553
Årets avskrivningar	-1 490 022	-1 477 549
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 382 157</b>	<b>-4 892 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 550 989</b>	<b>78 499 873</b>
Varav		
Mark	21 863 542	21 863 542
Byggnader	55 598 670	56 543 579
Markanläggningar	88 777	92 752
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	7 960 000	10 271 000
	<b>40 960 000</b>	<b>45 671 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000
	<b>39 150 000</b>	<b>39 150 000</b>

## Not 7 Fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Lån Stadshypotek	35 168 250	35 565 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-397 000	-185 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 335 000	-22 759 000
	<b>12 436 250</b>	<b>12 621 250</b>

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,12	2026-03-02	10 106 250	185 000	9 921 250
Stadshypotek	3,12	2026-03-02	2 652 750	27 000	2 625 750
Stadshypotek	3,10	2026-03-03	4 000 000	0	4 000 000
Stadshypotek	2,29	2026-03-03	6 000 000	0	6 000 000
Stadshypotek	1,25	2029-03-01	12 806 250	185 000	12 621 250
			<b>35 565 250</b>	<b>397 000</b>	<b>35 168 250</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 33 183 250 kr.

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patrik Hedberg  
Ordförande

Maria Rudolfsson

Helen Gylltoft

Malin Ivarsson

Kristofer Andersson Ståhl

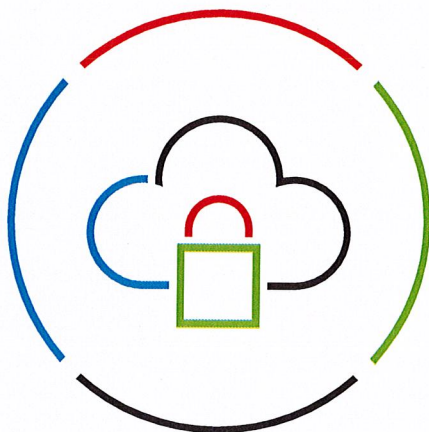
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Johnsson  
Revisor

---

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>

2026-04-14 14:06:33 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Ingegerd Maria Rudolfsson**



SE BankID - 4da9bfec-2c34-4fc2-812f-945777da9391

2026-04-14 17:10:53 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Helén Gylltoft**



SE BankID - ee94e14c-0b18-4d0f-b8ee-bdf6abcf7d51

2026-04-14 18:08:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

**MALIN IVARSSON**



SE BankID - cfd8caac-38a7-408f-a134-9db2c95fb233

2026-04-14 18:11:22 UTC+00:00

Ordförande

**PATRIK HEDBERG**



SE BankID - 902a2ffe-6e20-4a26-a6c4-6d4a76897aa8

2026-04-14 19:29:37 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Kristofer Andersson Ståhl**



SE BankID - ad790e20-eb45-489a-a2d1-43ce3a7bae8e

2026-04-15 05:56:21 UTC+00:00

Revisor

**ROBERT JOHNSON**



SE BankID - bf46d3af-c683-46c1-a2fa-24bed8d8bcc3

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sibelius  
Org.nr 769639-1080

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sibelius 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Sibelius för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Robert Johnsson  
Revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575324502

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Sibelius 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-04-14 11:20:17 CEST (+0200) av Robert  
Johnsson (RJ)

Färdigställt 2026-04-15 07:57:01 CEST (+0200)

## Signerare

### Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT JOHNSON"

Signerade 2026-04-15 07:57:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

