

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10
714400-0507

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Handwritten signature/initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, orgnr 714400-0507 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Inledning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid.

En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte.

Begreppet bostadsrätt används i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon del i fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet.

Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastighet och därmed lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i, allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Styrelsen väljs av medlemmarna på årsstämman.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles Gränd 4-6 och Tullportsgatan 11-13 Norrtälje. Byggnaderna uppfördes ursprungligen år 1949 och innehåller 48 stycken lägenheter med bostadsrätt med en total lägenhetsyta om 3 360 kvm. Förutom bostäder ingår lokaler med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade på:

5 st	1 rok
20 st	2 rok
12 st	3 rok
11 st	4 rok

I föreningens fastighet finns 12 st lokaler om totalt 1 914 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (bostadsrätter) (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm).

Lokaler som hyrs ut är tre till antalet och vid årets början var samtliga tre lokaler uthyrda. Hyresgäster är Beauty Dreamteam AB, Bomica HB och Lili Vilgot AB.

Det finns också 4 st förråd (131 kvm) som hyrs ut till medlemmar. Till byggnaden finns även 43 parkeringsplatser, samtliga är uthyrda till medlemmar.

Föreningen har även en lokal "Pub Hadi" i källaren vid Galles Gränd 6B. Lokalen kan disponeras av medlemmar. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster, med enklare köksutrustning.

En välutrustad verkstad finns för div ändamål i källaren vid Galles Gränd 6B.

I verkstaden har du tillgång till verktyg, arbetsbänk och en del maskiner. Det finns även möjlighet att låna upp maskiner till lägenheten för att utföra diverse jobb.

Vid lån av föreningens maskiner görs en notering på listan i verkstaden.

Försäkring

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If.

Bostadsrättsförsäkringen innehåller egendom, ansvar och personförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga medlemmar att komplettera med en

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CEV", "JUV", and "HEA".

bostadsrättsförsäkring, även kallad hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Försäkringen är ett bra skydd för dig som äger din bostadsrätt. Den skyddar både dig och dina saker. När du äger din lägenhet ansvarar du även för lägenhetens väggar, golv och fasta inredning. Du bör därför även komplettera din hemförsäkring med bostadsrättstillägg för utökat skydd.

Styrelsen

Brf Hadi nr 10 har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		Vald till årsstämman
Lena Andersson	Ordförande	2026
Thomas Nyström	Vice ordf	2027
Käthe Setterhall	Sekreterare	2026
Niklas Hallström		2026
Carina Westman		2027

Styrelsesuppleanter

Susanna Åsensjö	2026
Madeleine Hanson	2026

Under året har Madeleine Hanson valt att lämna styrelsen i samband med flytt.

Revisorer

Revisionen har skötts av

Kenneth Elton	Auktoriserad revisor	Elton Revision AB
Alexandra Lindqvist	Revisorssuppleant	Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Valberedningen under året har bestått av

Bertil Janson	Nyval
Lars Björklund	Nyval

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och vice ordförande i förening.

Förvaltning

Övergripande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Lena Andersson och vice ordförande Thomas Nyström har haft det övergripande ansvaret.

Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Vallentuna.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Elena Bobunova och Heikki Hast som båda två är anställda av föreningen.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Ekonomi

Föreningens årsredovisning uppvisar ett resultat på - 1.859 kr jämfört med föregående år -396.785 kr.

Jämförelse med föregående år:

Fjärrvärme	+ 6.393 kr
Vatten, avlopp och renhållning	+ 9.468 kr
El (bundet avtal)	+ 53.708 kr

Till styrelsen har ett sammanlagt arvode utbetalts med 123.000 kr.

Mot bakgrund av fortsatt stigande kostnader kan förväntas en ny avgiftshöjning under 2026.

Föreningens totala låneskuld vid årets slut var 7.340.000 kr

Handwritten signature and initials in blue ink.

Omsättningstillgångar	4.413.335 kr
-kassa och bank	4.172.853 kr
-finansiell tillgång - räntefond	484.248 kr

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Väsentliga händelser under och räkenskapsåret

Fjärrvärmeanläggning

Knuttes Rör har under året åtgärdat läckage i föreningens värmeanläggning samt felsökt och åtgärdat värmeproblem.

Radonmätning

Radonmätning har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler. Värdena har generellt gått ned sedan föregående mätning.

Utvändiga trappor

Samtliga utomhustrappor (trappsteg) har reparerat och trapppräcken har målats. Listen i utomhustrappen ned till källaren vid 11A kommer att åtgärdas under 2026. Nytt trappräcke har monterats i trappan ned till tvättstugan. Trappräcket vid trappan ned till Beauty Dreamteam har riktats upp och målats. Rabatten utför Galles Gränd 6A-6B har åtgärdats och stagats upp. Heikki och Elena har planterat nya växter. (tyvärr har nya muren blivit påkörd under jan -26 och kommer att åtgärdas när vintern är över)

EI

Byte av trasig matarkabel till belysningen vid sittgruppen/flaggstängen.

Grind

Under våren kom grinden på plats vid infarten mellan Inse och Beauty Dreamteam AB

Fönsterbyte

Efterbesiktning av fönsterbytet är utfört. Dock återstår frågan om åtgärd av burspråken i Tullportsgatan 11A - 13 B som ej blivit godkända. Föreningen har valt att hålla inne betalningen av slutfakturan. Fönsterputsningen som samtliga medlemmar blev erbjudna i samband med fönsterbytet är nu avslutat.

Vattenskada

En omfattande vattenskada har uppkommit i hyreslokalen K2. Thomas och styrelsen har begärt och fått offerter för åtgärd och återställande från Romboland Entreprenad AB och Ljungdahls Entreprenad AB. Offerterna skiljer sig åt och ärendet kommer att återupptas så snart vintern är över och det är aktuellt för grävning. Spolat och filmat delar av dagvatten och dräneringsledningar I samband med ovanstående åtgärd kommer vi även att se över dräneringen vid gaveln av Galles Gränd 6A.

Redovisning

Styrelsen har valt att vid årsskiftet lägga över redovisningen till Wind Redovisning AB med säte i Norrtälje.

Framöver kommer avisering av avgiften att komma från Wind med möjlighet till månadsbetalning. (Det kommer att skickas ut 3 st fakturor per avisering så möjlighet till kvartalsbetalning kvarstår).

Klotter

Sanering av klotter på fasaden under fönster utåt Galles Gränd - Inse

Hyreslokaler

Installerat frånluftsfläkt - ventilation till hyresgäst i Galles Gränd 6
Justerat entrédörr till hyresgäst Galles Gränd 4

Städdagar

Föreningen har under året genomfört 1 st städdag under våren. Höstens planerade städdag blev inställd.

Vid städdagen är samtliga medlemmar välkomna för att umgås och fika tillsammans med styrelsen och grannar.

PAUSADE UPPDRAG

Renovering / uppfräschning av tvättstugan
Modernisering av "PUB-Hadi"

Kommande underhåll

2026 Sotning öppna pisar - vart 4:e år (genomfört kvartal 1 -26)
2026 OVK - vart 6:e år
2027 Stamspolning - vart 5:år
2027 Brandskyddskontroll - vart 4:e år
2029 Energideklaration - vart 10:e år
2030 Radonmätning - vart 5:e år (Kommunen rekommenderar vart 10:e år)

Större åtgärder utförda fram till 2025

1991-1992 Renovering av fasader och byte av balkonger
1994 Stamrenovering
1998 Byggt traktorgarage
1999 Bytt källardörrar, ljudabsorberande isolerglas
2000 Kodlås entrédörrar
2001 Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2003 Dekorationsmålning trapphus
2004 Gemensamt el abonnemang, anslutning till kabel - TV
2005 Ventilationer vid fönster
2006 Byggt om innergården, flyttat lekplatsen
2008 Grundmuren, innergården Tullporsgatan (INSE) dränerad och isolerad
2009 Källarmur vid gaveln 4B dränerad och isolerad. Konsultationer och provtagning radonhalter
2010 Tak monterat över källartrappor.
2011 Solvärmesystem färdigställs och trimmas in. Dränerat och isolerat källarmur Galles Gränd 4A-B
2013 Nedmontering av solvärmesystem. Nytt miljöhus/soprum färdigställs
2016 Ny och mer belysning på innergården
2017 Ny sensorstyrd trappbelysning installerad i samtliga trapphus
2020 Tecknat av med Brandsäkra gällande brandskydd & brandskyddsarbete
2021 Nya branddörrar i källargången Tullportsgatan 11 A - 13 B
2021 Inköp av egna radonmätare för både kort- & långtidsmätning
2022 Underhållsmålning av fönster och sanering av klotter
2022 Uppdaterat fiberanslutning till modern standard, samt framtidssäkrat kanaliseringen mellan husen.
2022 Byte av TV leverantör och nyanslutning av gemensamt bredband via TELIA
2023 Byte av fjärrvärmearläggning - ny undercentral
2024 Fönsterbyte

Miljö

Resultat från senaste energideklarationen som genomfördes under 2019 finns uppsatt i varje trapphus.

CW
IN
KEA

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året haft 6 st protokollförda styrelsemöten.
Årsstämma 2024 hölls på Folkets Hus den 20 mars 2025.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har det varit tio överlåtelser av bostadsrätter.
Styrelsen hälsar samtliga nya medlemmar välkomna till föreningen.

Avtal

Norrtälje Energi	EI
Telia	TV
Telia	Bredband

CW
M
W
TV

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 270 433	2 899 028	2 535 645	2 506 184
Resultat efter finansiella poster	-1 859	-396 786	-254 977	-162 492
Soliditet, %	36	35	58	59
Årsavgift / kvm	420	385	331	309
upplåten med bostadsrätt (4865 kvm)				
Årsavgifternas andel i procent	62	64	64	
Skuldsättning / kvadratmeter	1 391	1 399	484	
Skuldsättning / kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 509	1 517	524	
Sparande / kvadratmeter	114	55	77	
Räntekänslighet i procent	3,6	3,9	2	
Energikostnad / kvadratmeter	278	265	209	

Verksamheten

Förändringar i eget kapital

	Medlemmarnas Insats	Yttre Rep Fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	225 510	3 044 153	1 572 099
Disposition enl årsstämmobeslut		40 000	-40 000
Årets resultat			-1 859
Vid årets slut	225 510	3 084 153	1 530 240

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 532 099
årets resultat	-1 859
Totalt	1 530 240
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	1 490 240
Summa	1 530 240

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

CW M
VE WEA
TN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		3 270 433	2 899 028
Övriga rörelseintäkter		-	16 116
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 270 433	2 915 144
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 491 705	-2 482 432
Personalkostnader	2	-313 638	-357 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-266 868	-268 913
Summa rörelsekostnader		-3 072 211	-3 109 277
Rörelseresultat		198 222	-194 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 383	132 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-231 464	-335 355
Summa finansiella poster		-200 081	-202 653
Resultat efter finansiella poster		-1 859	-396 786
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 859	-396 786
Skatter			
Årets resultat		-1 859	-396 786

CW m
KFS WFA
JN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 585 778	3 703 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 903 231	4 884 581
Summa materiella anläggningstillgångar		8 489 009	8 587 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
Summa anläggningstillgångar		8 973 257	9 071 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		219 509	209 139
Övriga fordringar		8 205	150 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 768	39 984
Summa kortfristiga fordringar		240 482	399 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 172 853	4 224 197
Summa kassa och bank		4 172 853	4 224 197
Summa omsättningstillgångar		4 413 335	4 623 908
SUMMA TILLGÅNGAR		13 386 592	13 695 833

aw m
KS WEA
JN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		3 084 153	3 044 153
Summa bundet eget kapital		3 309 663	3 269 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 532 099	1 968 885
Årets resultat		-1 859	-396 786
Summa fritt eget kapital		1 530 240	1 572 099
Summa eget kapital		4 839 903	4 841 762
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 300 000	7 340 000
Summa långfristiga skulder		7 300 000	7 340 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		127 308	381 600
Skatteskulder		-2 444	112 574
Övriga skulder		132 023	99 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 802	880 694
Summa kortfristiga skulder		1 246 689	1 514 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 386 592	13 695 833

CW
KS
WA
M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	198 222	-194 133
Avskrivningar	266 868	268 913
Erhållen ränta	31 383	132 702
Erlagd ränta	-231 464	-335 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 009	-127 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	159 229	57 081
Förändring av rörelseskulder	-267 382	188 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 856	117 520
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 200	-4 976 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 200	-4 976 126
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	4 900 000
Amortering av låneskulder	-40 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	4 830 000
Årets kassaflöde	-51 344	-28 606
Likvida medel vid årets början	4 224 197	4 252 803
Likvida medel vid årets slut	4 172 853	4 224 197

CEV
KS
HEA
JN

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnader miljöstation	20
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

CW M
KS WEA
JW

Not 2 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	2	2
Summa	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	138 750	166 543
Styrelse	123 000	136 000
Summa	261 750	302 543
Sociala kostnader	51 888	55 389

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader bank lån	231 464	335 355
Summa	231 464	335 355

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 289 797	12 198 252
-Nyanskaffningar	149 550	91 545
	12 439 347	12 289 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 586 701	-8 327 311
-Årets avskrivning enligt plan	-266 868	-259 390
	-8 853 569	-8 586 701
Redovisat värde vid årets slut	3 585 778	3 703 096
Taxeringsvärde byggnader	51 200 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	20 330 000	23 000 000
	71 530 000	72 600 000

Not 5 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 230	313 230
Vid årets slut	313 230	313 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-313 230	-303 707
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-9 523
Vid årets slut	-313 230	-313 230

au ds WEA JW

Redovisat värde vid årets slut - -

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	4 884 581	
Investeringar	18 650	4 884 581
Redovisat värde vid årets slut	4 903 231	4 884 581

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
Redovisat värde vid årets slut	484 248	484 248
Marknadsvärde	581 355	565 116

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 300 000
	7 340 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	10 371 000	10 371 000
Summa ställda säkerheter	10 371 000	10 371 000

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	-	-
Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga

CA
du
ds
HEA
TW

Underskrifter

Norrtälje

 2026-02-19
Lena Andersson
Ordförande


 2026-02-22
Thomas Nyström
Vice ordförande

 2026-02-19
Käthe Setterhall
Sekreterare, Styrelseledamot

 2026-02-22
Niklas Hallström
Styrelseledamot

 2026-02-22
Carina Westman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2026


Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

CUW
OK WEA
IN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10

Org.nr 714400-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Norrtälje den 10 mars 2026



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor