

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Åriket 4

769630-3630

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmar med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015-07-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:6, belägen på adresser Kungsängsgatan 59 D-G samt Viragatan 1, 3, 5, 7 och 9.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) och Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1). Gemensamhetsanläggning omfattar förgårdsmark och innergård.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-08-31.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	12
3 rum och kök	38
4 rum och kök	32
<u>5 rum och kök</u>	<u>4</u>
Totalt antal lgh	89

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garageplatser	63
Antal förråd	15

Total bostadsarea 7 531 kvm

Lokaler hyresrätt 170 kvm

Garage 1 800 kvm

Total lokalarea 1 970 kvm

Styrelsens sammansättning

Håkan Petersson	Ordförande
Ida Nordberg	Ledamot
Lars Jakobsson	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Linda Hedqvist	Suppleant
Anders Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Lars Jakobsson, Mikael Johansson samt suppleanten Anders Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Kristian Segerstedt från BOREV Revision AB.

Valberedningen har varit Helena Franzén och Anders Gärdenäs.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % fr o m den 1 januari 2025.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningens ekonomi ser bra ut och årets positiva resultat på 146 tkr är avsevärt bättre än det budgeterade resultatet på -303 tkr. Främsta orsaken till detta är Riksbankens sänkningar av styrräntan.

Under året har vi genomfört en OVK-besiktning av alla lägenheter, lokaler samt övriga gemensamma utrymmen med fullgott resultat.

Då 2G/3G-nätet släcks ned inom kort har vi uppgraderat systemet för energioptimering och är nu uppkopplade via 4G/5G-nätet.

Även hissarnas nödtelefoner behöver uppgraderas och av kostnadsskäl har vi valt att säga upp avtalet med Kone för att istället teckna avtal med Uppsala Liftservice. Avtalet med Kone löper ut den 28 februari 2026 och fr o m den 1 mars 2026 inleds arbetet med att uppgradera nödtelefonerna till 4G/5G-nätet.

I enlighet med vår långsiktiga underhållsplan som sträcker sig över 50 år har vi inga planerade underkommande år.

<i>Föreningen har utfört nedanstående underhåll:</i>	<i>År</i>
Oljning/lackning	2022
Målning skärmväggar	2022
Automatiska dörrstängare	2022
Stamspolning	2024
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st och vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 819	7 558	7 132	6 930
Resultat efter finansiella poster	146	-378	598	837
Soliditet (%)	79	79	78	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	849	822	762	735
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	82	80	80
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 379	10 579	10 877	11 176
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 227	8 385	8 622	8 859
Räntekänslighet (%)	12	14	15	16
Sparande per kvm (kr/kvm)	240	190	288	324
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	141	118	138

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 080 000	121 005 000	1 672 364	6 052 435	-378 414	307 431 385
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-778 414	378 414	0
Årets resultat					145 704	145 704
Belopp vid årets utgång	179 080 000	121 005 000	2 072 364	5 274 021	145 704	307 577 089

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 274 021
årets vinst	145 704
	5 419 725
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	627 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-67 375
i ny räkning överföres	4 860 100
	5 419 725

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			
Nettoomsättning	2	7 818 633	7 558 326
Övriga rörelseintäkter	3	34 347	35 831
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 852 980	7 594 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 093 664	-2 949 292
Övriga externa kostnader	5	-89 919	-146 110
Personalkostnader	6	-228 083	-213 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 136 581	-2 136 581
Summa rörelsekostnader		-5 548 247	-5 445 777
Rörelseresultat		2 304 733	2 148 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 378	39 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 186 407	-2 566 466
Summa finansiella poster		-2 159 029	-2 526 794
Resultat efter finansiella poster		145 704	-378 414
Resultat före skatt		145 704	-378 414
Årets resultat		145 704	-378 414

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	383 300 414	385 402 081
Inventarier, verktyg och installationer	8	242 669	277 583
Summa materiella anläggningstillgångar		383 543 083	385 679 664
Summa anläggningstillgångar		383 543 083	385 679 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 321 455	1 353 691
Övriga fordringar	9	38 650	2 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	223 114	222 189
Summa kortfristiga fordringar		1 583 219	1 578 362
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 243 699	2 386 233
Summa kassa och bank		3 243 699	2 386 233
Summa omsättningstillgångar		4 826 918	3 964 595
SUMMA TILLGÅNGAR		388 370 001	389 644 259

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 085 000	300 085 000
Fond för yttre underhåll		2 072 364	1 672 364
Summa bundet eget kapital		302 157 364	301 757 364
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 274 021	6 052 435
Årets resultat		145 704	-378 414
Summa fritt eget kapital		5 419 725	5 674 021
Summa eget kapital		307 577 089	307 431 385
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	28 993 000	0
Summa långfristiga skulder		28 993 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	49 174 500	79 667 500
Leverantörsskulder		202 859	196 280
Skatteskulder		0	4 780
Övriga skulder		172 551	153 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 250 002	2 191 289
Summa kortfristiga skulder		51 799 912	82 212 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 370 001	389 644 259

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	145 704	-378 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 136 581	2 136 581
Betald skatt	65 588	-16 816

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 347 873 **1 741 351**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	32 236	25 364
Förändring av kortfristiga fordringar	18 569	23 935
Förändring av leverantörsskulder	6 580	-102 416
Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut	-47 792	-415 129

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 357 466 **1 273 105**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 500 000	-2 250 000
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 500 000 **-2 250 000**

Årets kassaflöde

857 466 **-976 895**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 386 233	3 363 128
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 243 699 **2 386 233**

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till de lägre värdet.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	120
Laddstationer	10-15

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

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 inklusive förbrukningsavgifter (exklusive tillval) dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna inklusive förbrukningsavgifter (exklusive tillval) i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar vad en höjning med 1% enhet av räntan ger i årsavgiftshöjning i %.

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.

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. Hushållsel ingår inte i beräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 960 937	5 844 058
Hyror lokaler och förråd	466 223	451 928
Hyror garageplatser	892 650	883 450
Debiterad fastighetsskatt	30 637	30 637
Debiterad varmvatten	180 089	113 293
Debiterad kabel-tv och bredband	253 650	234 960
Debiterad el laddstolpe	31 448	
Vidarefakturerade kostnader medlemmar, ej moms	3 000	0
	7 818 634	7 558 326

I föreningens årsavgifter ingår värme, kallvatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter från medlemmar	34 347	35 831
	34 347	35 831

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	95 964	74 233
Underhåll	67 375	47 902
Fastighetsskatt	103 710	106 536
Försäkringspremie	112 375	102 232
Systematisk brandskyddsarbete	0	9 525
Pcb/radonmätning	0	290
Serviceavtal	187 909	174 320
Obligatoriska besiktningkostnader	6 665	8 817
Snö- och halkbekämpning	22 025	33 262
Drift och förbrukning, övrigt	4 536	1 395
Förbrukningsmaterial	20 995	17 215
Fastighetsel	442 362	335 131
Uppvärmning	620 461	635 191
Vatten	412 924	368 020
Sophantering och återvinning	170 673	251 096
Kabel- och digital- tv	301 427	283 224
Förvaltningsarvode	524 264	500 904
	3 093 665	2 949 293

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	53 212	111 606
Revisionsarvode	29 825	27 638
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Bankkostnader	5 867	6 066
Övriga externa kostnader	1 015	
	89 919	146 110

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	176 400	168 227
Sociala avgifter	51 683	45 567
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	228 083	213 794

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 690 000	401 690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 690 000	401 690 000
Ingående avskrivningar	-16 287 919	-14 186 252
Årets avskrivningar	-2 101 667	-2 101 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 389 586	-16 287 919
Utgående redovisat värde	383 300 414	385 402 081
Taxeringsvärden byggnader	237 800 000	223 000 000
Taxeringsvärden mark	77 571 000	90 652 000
	315 371 000	313 652 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	448 092	448 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 092	448 092
Ingående avskrivningar	-170 509	-135 595
Årets avskrivningar	-34 914	-34 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 423	-170 509
Utgående redovisat värde	242 669	277 583

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 956	2 482
Skattefordran	3 694	0
	38 650	2 482

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	176 359	192 805
Upplupna intäkter varmvatten	46 755	29 384
	223 114	222 189

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens totala lånebild om 78 167 500 (79 667 500).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB *396967	2,52	2027-01-12	28 993 000	28 993 000
SBAB *396975	2,57	2026-02-12	27 306 500	28 056 500
SBAB *396959	2,57	2026-02-16	21 868 000	22 618 000
			78 167 500	79 667 500
Varav kortfristig del			49 174 500	79 667 500

Kortfristig del är lån med villkorsändring inom ett år samt planerad amortering inom ett år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 716	27 715
Upplupna kostnader el	26 446	37 087
Upplupna kostnader uppvärmning	106 512	84 032
Upplupet revisionsarvode	24 000	22 500
Upplupet styrelsearvode	88 200	88 200
Förutbetalda intäkter och hyror	1 977 128	1 931 754
	2 250 002	2 191 288

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	101 605 000	101 605 000
	101 605 000	101 605 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Årredovisningen beslutades 2026-05-05, Uppsala

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Håkan Petersson
Ordförande

Ida Nordberg
Ledamot

Lars Jakobsson
Ledamot

Mikael Johansson
Ledamot

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

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577582834

Dokument

2025 Årsredovisning Brf Åriket 4- för signering

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2026-05-08 12:34:59 CEST (+0200) av Catarina

Lundkvist (CL)

Färdigställt 2026-05-11 14:02:28 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Lundkvist (CL)

Sweax AB

catarina.lundkvist@sweax.se

Signerare

Håkan Petersson (HP)

Identifierad med svenskt BankID som "HÅKAN PETERSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN PETERSSON"

Signerade 2026-05-08 14:05:33 CEST (+0200)

Ida Nordberg (IN)

Identifierad med svenskt BankID som "Ida Linnéa Nordberg"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Linnéa Nordberg"

Signerade 2026-05-09 18:23:34 CEST (+0200)

Lars Jakobsson (LJ)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS JAKOBSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS JAKOBSSON"

Signerade 2026-05-08 16:27:35 CEST (+0200)

Mikael Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL JOHANSSON"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL JOHANSSON"

Signerade 2026-05-11 11:54:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577582834

Kristian Segerstedt (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "Kristian Lars Segerstedt"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-05-11 14:02:28 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 papperskopian 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 4, org.nr 769630-3630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Åriket 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 14:01

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 11.05.2026 13:57

DOCUMENT ID:

H1KzEH11fl

ENVELOPE ID:

r1uGNrkyze-H1KzEH11fl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Åriket 4.pdf

2 pages

SHA-512:

0f8d11f176a8f86518047e5f381a33d9b64e43c4840becb
5b3ba4c4c7e56c5187f0452d0d21ff33e6f0de4ea54c9ae
07263e4ea07f38d6630b1dd3389cded7e2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	11.05.2026 14:01	eID	Swedish BankID
	: Authenticated	11.05.2026 13:57	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed