

Årsredovisning
för
Brf Bofinken i Nästet
769635-3973

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Bofinken i Nästet, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet i Uppsala kommun bildades den 11 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 2:28 i Uppsala kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader består av 35 bostadsrätter i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 197 kvm. Det finns 30 parkeringsplatser varav en är reserverad för bilpool. Det finns två laddstolpar och det är förberett för fler.

Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 30 september 2021. Garantitiden är fem år och löper fram till den 30 september 2026. Garantibesiktning verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästets fastighet Ultuna 2:28. är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trappstädning, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende grönytor, lekmiljö, belysning, cykelparkering och dagvattenanläggning etc. Andelstal är 3 202/14 404. Anläggningen förvaltas som samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende markparkeringsplatser till förmån för Ultuna 7:1 samt Ultuna 7:6.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Niklas Barke	Ordförande from 2025-10-08
	Henrik Adebom Fortea	Ordförande tom utträde 2025-10-08
	Peter Berglund	
	Elsa Nilsson	
	Ida Wretling Hermansson	

Suppleanter Adam Ekholm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Amanda Adebom Fortea
Lena Lööf
Erik Wretling Hermansson

Revisorer

Johan Grahn hos Barkertilly.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett prisbasbelopp (58 800 kr för 2025) exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2025 till ordinarie stämma 2026. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 12 februari 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2021.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen vill med nedanstående text sammanfatta året som varit och vilka frågor som varit prioriterade för styrelsen.

Styrelsen har aktivt arbetat med att förvalta fastigheten och säkerställa en långsiktigt hållbar drift och ekonomi för föreningen.

För att möta ökade kostnader genomförde föreningen en avgiftshöjning på 6 % den 1 januari 2025.

Styrelsen vill med dessa ord lägga det gångna året till handlingarna.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	59	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-7</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57	59

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 475	2 388	2 273	2 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-311	-374	-243	-302
Soliditet (%)	71,7	71,6	71,4	71,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	949	921	869	712
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 200	13 336	13 473	13 609
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 200	13 336	13 473	13 609
Sparande per kvm (kr/kvm)	247	223	275	248
Räntekänslighet (%)	13,9	14,5	15,5	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	277	239	198	196
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,2	84,8	85,6	77,8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om 310 742 kronor. Förlusten beror huvudsakligen på föreningens räntekostnader för fastighetslånen samt årets avskrivningar, vilka tillsammans överstiger rörelseresultatet trots stabila intäkter och i huvudsak normala driftskostnader.

Styrelsen bedömer att förlusten inte innebär någon väsentlig påverkan på föreningens långsiktiga ekonomiska ställning. Föreningen har fortsatt god betalningsförmåga och följer en långsiktig underhållsplan. Resultatet påverkar inte föreningens möjlighet att fullgöra sina förpliktelser.

Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen, inklusive räntenivåer och driftkostnader, för att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling. Eventuella justeringar av avgiftsnivåerna kan komma att övervägas vid behov för att säkerställa balans mellan intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 612 003	30 407 997	148 816	-676 719	-373 695	75 118 402
Disposition av föregående års resultat:			66 000	-439 695	373 695	0
Årets resultat					-310 743	-310 743
Belopp vid årets utgång	45 612 003	30 407 997	214 816	-1 116 414	-310 743	74 807 659

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 116 415
årets förlust	-310 743
	-1 427 158

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 000
i ny räkning överföres	-1 493 158
	-1 427 158

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 474 546	2 387 510
Summa rörelseintäkter		2 474 546	2 387 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 049 229	-1 002 823
Övriga externa kostnader	4	-93 178	-127 645
Personalkostnader	5	-77 275	-73 002
Avskrivningar		-852 990	-857 490
Summa rörelsekostnader		-2 072 672	-2 060 960
Rörelseresultat		401 874	326 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	3 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 768	-703 881
Summa finansiella poster		-712 617	-700 245
Resultat efter finansiella poster		-310 743	-373 695
Årets resultat		-310 743	-373 695

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

102 834 540

103 732 530

Summa materiella anläggningstillgångar

102 834 540

103 732 530

Summa anläggningstillgångar

102 834 540

103 732 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör

13 066

13 066

Övriga fordringar

7

1 288 120

986 305

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

169 205

145 060

Summa kortfristiga fordringar

1 470 391

1 144 431

Kassa och bank

Kassa och bank

8 515

-19

Summa kassa och bank

8 515

-19

Summa omsättningstillgångar

1 478 906

1 144 412

SUMMA TILLGÅNGAR

104 313 446

104 876 942

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

76 020 000

76 020 000

Fond för yttre underhåll

214 816

148 816

Summa bundet eget kapital

76 234 816

76 168 816

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 116 415

-676 719

Årets resultat

-310 743

-373 695

Summa fritt eget kapital

-1 427 158

-1 050 414

Summa eget kapital

74 807 658

75 118 402

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

10 000 000

29 150 000

Summa långfristiga skulder

10 000 000

29 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

19 000 000

150 000

Leverantörsskulder

21 681

64 970

Övriga skulder

0

79

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

484 107

393 491

Summa kortfristiga skulder

19 505 788

608 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 313 446

104 876 942

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-310 743

-373 695

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

852 990

857 490

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

542 247

483 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-26 050

45 461

Förändring av kortfristiga skulder

42 723

-174 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten

558 920

354 925

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-56 250

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

45 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

45 000

-56 250

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-300 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-300 000

Årets kassaflöde

303 920

-1 325

Likvida medel och avräkningskonto

11

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

964 725

966 050

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 268 645

964 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivas av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 084 119	2 023 418
P-platser och garage	217 002	212 100
Vattenavgifter	54 064	51 675
Elavgifter	119 121	99 569
Övriga intäkter och ersättningar	240	749
	2 474 546	2 387 511

I årsavgiften ingår värme och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	146 699	115 410
Systematiskt brandskyddsarbete	13 817	0
Snöröjning/sandning	49 583	87 946
Serviceavtal	13 244	17 607
Hisservice/besiktning	24 819	25 989
Besiktningsskostnader	6 325	0
Bevakningskostnader	0	6 594
Reparationer	52 745	41 034
Hissreparationer	2 726	2 175
Planerat underhåll	0	6 139
Fastighetsel	161 470	149 672
Uppvärmning	263 719	237 965
Vatten och avlopp	141 789	125 615
Avfallshantering	41 832	73 263
Försäkringskostnader	34 231	26 215
TV och bredband	29 492	20 243
Bredband	57 104	65 169
Övriga kostnader	9 634	1 788
	1 049 229	1 002 824

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	22 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	54 423	52 372
Bankkostnader	1 929	2 182
Underhållsplan	3 875	28 800
Övriga poster	10 452	24 291
	93 179	127 645

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	15 702
	77 275	73 002

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	84 736 500	84 624 000
Inköp	0	112 500
Försäljningar/utrangeringar	-45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 691 500	84 736 500
Ingående avskrivningar	-2 549 970	-1 692 480
Årets avskrivningar	-852 990	-857 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 402 960	-2 549 970
Ingående värde mark	21 546 000	21 546 000
Utgående värde mark	21 546 000	21 546 000
Utgående redovisat värde	102 834 540	103 732 530
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	20 400 000
	80 600 000	78 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	4 183	67
Skattekonto	13 137	12 986
Momsfordran	1 754	0
Avräkningskonto förvaltare	1 260 130	964 744
Andra kortfristiga fordringar	8 915	8 508
	1 288 119	986 305

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 656	13 018
Fastighetsförvaltning	42 156	34 811
Fastighetsförsäkring	12 490	9 252
TV och bredband	21 935	21 649
Serviceavtal	12 120	5 221
Hiss serviceavtal	18 605	0
Vattenintäkter	14 959	18 066
Elintäkter	33 283	13 433
	169 204	115 450

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,83	2027-10-31	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	2,79	2026-10-31	9 400 000	9 550 000
Danske Bank	1,71	2026-11-02	9 600 000	9 750 000
			29 000 000	29 300 000
Kortfristig del av lån			-19 000 000	-150 000

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 000 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 300 000 kr, varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller till betalning.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	118 289	119 416
Styrelsearvoden	58 801	57 301
Sociala avgifter	20 702	18 000
Revision	14 975	14 975
Fastighetsel	21 066	21 860
Fjärrvärme	34 095	32 527
Vatten- och avlopp	1 166	0
Snöröjning	0	8 513
Avfall	0	3 617
Reparationer	5 500	624
Bevakning	0	6 593
Städ	932	0
Förutbetalda avgifter och hyror	208 580	110 065
	484 106	393 491

Not 11 Kassaflödesanalys - likvida medel

Avräkningskonto hos förvaltare betraktas som likvida medel.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 200 000	30 200 000
	30 200 000	30 200 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-05.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niklas Barke
Ordförande

Peter Berglund

Elsa Nilsson

Ida Wretling Hermansson

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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Bofinken_i_Nästet.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 15:08:47

Dokumentet är undertecknat av:

	ELSA NILSSON (20010912XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:06:17
	Ida Josefine Wretling Hermansson (19891009XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 10:42:03
	JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2026-05-06 15:08:47
	PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 11:32:41
	GUNNAR NIKLAS EMANUEL BARKE (19820524XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 08:32:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Bofinken_i_Nästet.pdf (163734 byte)

E16BE929818F4DF1E26A703E5879DD147EEE9D6A8AE1AA45ABE0EA7AEBB8C450A8B0BF81D45183A6D4B7
9D44244C14F11841AA2C270E96CC14978261D77E474E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: revb brf Bofinken 2025.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 13:11:54

Dokumentet är undertecknat av:



JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor

2026-05-07 13:11:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
revb brf Bofinken 2025.pdf (229909 byte)

F45DCE600191D030F0665226A4B5EF8CD0AC9A5B4B4A808F354DAB02A42B0433A1D7EB21A535E35A7E78
CF01B69BB750DA76402A6CB362805812000E2A361519

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bofinken i Nästet

Org.nr 769635-3973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bofinken i Nästet 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 Brf Bofinken i Nästet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahm
Auktoriserad revisor