

Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala
Organisationsnummer 716401-3117, avger

Årsredovisning

1 januari - 31 december 2025



Innehåll:**Sida**

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Norby 102:1 inklusive marken och har 13 lägenheter (6 st 2 r o k och 7 st 3 r o k). Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Uppsala kommun.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Brf-Service.

Trappstädning och viss snöröjning har utförts av Profilbyggen & Städ i Uppsala.

Trädgårdsskötsel har till stor del utförts av FemtioFemPlus.

Fr o m 1 december sköts fastighetsskötseln av Uppsala Fastighetstjänst.

Arbetet med underhållsplan har påbörjats under året. Planen beräknas färdig våren 2026.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 16 st. Under året har 2 medlemmar avgått och 1 tillkommit, så att antalet medlemmar vid årets slut är 15.

En lägenhet har bytt ägare under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av följande personer:

| | |
|--------------------|------------|
| Peter Lindner | ordförande |
| Elisabeth Chambers | ledamot |
| Janos Jurka | ledamot |

Suppleant har Helena Berfenstam varit.

Revisor har under året Niklas Feiff varit, med Lovisa Lindholm som suppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2024 hölls 2025-05-26.

Sammanlagt har 11 protokollförda styrelsemöten hållits under året.

Händelser under räkenskapsåret

Boendesammanträden har hållits vid behov, då de boende kunnat ta del av och framföra synpunkter på verksamheten

Förutom löpande underhåll har följande åtgärder vidtagits:

- Avloppsrören har filmats och ett stort rör bytts ut.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under året med godkänt resultat.
- Arbetet med en stadgerevision har påbörjats.

Ekonomi

Efter många år med endast små justeringar av årsavgiften höjdes årsavgiften med 10% den 1 april 2025.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (not 1) (tkr) | 843 | 778 | 747 | 747 | 744 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -5 | -65 | 9 | 84 | 84 |
| Soliditet (eget kapital/totalt kapital) | 8% | 8% | 9% | 8% | 7% |
| Lån kr/m ² bostadsrätt | 5 381 | 5 517 | 5 653 | 5 789 | 5 925 |
| Årsavgift kr per m ² bostadsrättsyta | 951 | 874 | 842 | 842 | 842 |
| Sparande kr per m ² | 185 | 195 | 202 | 266 | |
| Räntekänslighet | 5,7% | 6,3% | 6,7% | 6,9% | |
| Energikostnad kr per m ² | 240 | 226 | 206 | 220 | |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter | 98% | 98% | 97% | 98% | |

Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut, all yta är upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + större underhåll + ev försäkringskador) per kvm totalarea.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets ingång | 284 000 | 251 000 | -47 741 | -65 156 | 422 103 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | |
| Avsättning t underhållsfond | | 21 000 | -21 000 | | |
| Ianspråktagande underhållsfond | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -65 156 | 65 156 | |
| Årets resultat | | | | -5 176 | -5 176 |
| Belopp vid årets utgång | 284 000 | 272 000 | -133 897 | -5 176 | 416 927 |

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -133 897 |
| Årets resultat | <u>-5 176</u> |
| Summa: | -139 073 |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Till underhållsfonden avsättes | 21 000 |
| I ny räkning överföres | <u>-160 073</u> |
| Summa: | -139 073 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat - och balansräkningar med noter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört kontroll av avloppssystemet och akut bytt ut ett större rör under huset. Konsult- och underhållskostnaderna uppgick till närmare 200 tkr, vilket gjorde att resultatet för året slutade i förlust. Därutöver har ett lån med låg ränta satts om till högre ränta.

RESULTATRÄKNING

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | <u>842 703</u> | <u>777 698</u> |
| | | 842 703 | 777 698 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -364 601 | -362 355 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -136 695 | -201 559 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -179 151 | -80 767 |
| Personalkostnader | Not 5 | -4 000 | -4 075 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6, 7 | <u>-67 004</u> | <u>-88 852</u> |
| | | -751 451 | -737 608 |
| Rörelseresultat | | 91 252 | 40 090 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 739 | 15 398 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-102 167</u> | <u>-120 644</u> |
| | | -96 428 | -105 246 |
| Årets resultat | | -5 176 | -65 156 |

| BALANSRÄKNING | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Matriella Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 4 604 064 | 4 668 722 |
| Installationer | Not 7 | 0 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 7 | 0 | 2 346 |
| | | <u>4 604 064</u> | <u>4 671 068</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 604 064 | 4 671 068 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga Fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | Not 8 | 10 400 | 10 287 |
| Förutbetalda kostnader | Not 9 | 22 783 | 14 567 |
| | | <u>33 183</u> | <u>24 854</u> |
| <i>Kassa och Bank</i> | | | |
| Handelsbanken | | 591 459 | 650 728 |
| | | <u>591 459</u> | <u>650 728</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 624 642 | 675 582 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 228 706 | 5 346 650 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 284 000 | 284 000 |
| Underhållsfond | | 272 000 | 251 000 |
| | | <u>556 000</u> | <u>535 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -133 897 | -47 741 |
| Årets resultat | | -5 176 | -65 156 |
| | | <u>-139 073</u> | <u>-112 897</u> |
| Summa eget kapital | | 416 927 | 422 103 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 814 400 | 1 132 995 |
| | | <u>1 814 400</u> | <u>1 132 995</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | Not 10 | 2 861 995 | 3 661 400 |
| Leverantörsskulder | Not 11 | 8 574 | 10 353 |
| Övriga skulder | Not 12 | 11 563 | 31 688 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 115 247 | 88 111 |
| | | <u>2 997 379</u> | <u>3 791 552</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 228 706 | 5 346 650 |

KASSAFLÖDESANALYS**2025****2024****Den löpande verksamheten**

| | | | |
|---|--------|----------|----------|
| Inbetalningar från medlemmar | Not 14 | 853 853 | 776 102 |
| Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen | Not 15 | -704 880 | -711 017 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
betalning av räntor**

| | | | |
|----------------|--|---------|----------|
| Erhållen ränta | | 5 739 | 15 398 |
| Erlagd ränta | | -95 981 | -122 871 |

| | | | |
|---|--|---------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 58 731 | -42 388 |
|---|--|---------------|----------------|

Finansieringsverksamheten

| | | | |
|-------------------|--|----------|----------|
| Upptagna lån | | 0 | 0 |
| Amortering av lån | | -118 000 | -118 000 |

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -118 000 | -118 000 |
|--|--|-----------------|-----------------|

Årets kassaflöde

| | | | |
|--|--|----------------|-----------------|
| | | -59 269 | -160 388 |
|--|--|----------------|-----------------|

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | | 650 728 | 811 116 |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets slut | | 591 459 | 650 728 |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt kompletteringar enligt BFNAR 2023:1.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%. Föreningens skattemässiga underskott var vid årets utgång 4 758 tkr.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

| Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas. | 2025 | 2024 |
|---|--------|--------|
| Byggnad | 100 år | 100 år |
| Inventarier 2021 (Möbler t samlingslokal) | | 4 år |
| Inventarier 2022 (Pergola) | 4 år | 4 år |

Not 1

Nettoomsättning

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 826 203 | 759 423 |
| Garage | 16 500 | 15 275 |
| Överlåtelseavgifter | 0 | 3 000 |
| Summa | 842 703 | 777 698 |

I årsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning, lägenhetsförråd och basutbud Tele2.

| Not 2 | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Driftskostnader | | |
| Förbrukningsinventarier | 239 | 4 639 |
| Förbrukningsmaterial | 2 035 | 940 |
| Fastighetsskötsel | 9 880 | 4 850 |
| Vinterkostnader | 2 173 | 5 307 |
| Städning extern | 25 893 | 28 213 |
| Besiktning av hiss | 4 389 | 4 249 |
| Radonmätning | 0 | 1 965 |
| Trädgårdsarbeten | 10 608 | 9 038 |
| Serviceavtal hiss | 11 873 | 10 883 |
| Elkostnader | 32 196 | 26 572 |
| Värmeavgifter | 129 093 | 128 816 |
| Vattenavgifter | 47 255 | 40 629 |
| Sophämtning | 12 789 | 12 400 |
| Återvinning | 2 137 | 12 783 |
| Försäkring | 30 789 | 29 141 |
| Kabel-TV | 20 840 | 20 740 |
| | 342 189 | 341 165 |
| Fastighetsavgift | 22 412 | 21 190 |
| Summa driftskostnader | 364 601 | 362 355 |
| Not 3 | | |
| Underhållskostnader | | |
| Brandglas mot innergården | 0 | 17 083 |
| Vattenledningar | 0 | 28 677 |
| Byte avloppsrör | 98 750 | 0 |
| Ventilation | 23 875 | 2 498 |
| Elinstallationer | 1 087 | 1 714 |
| Hiss | 12 983 | 0 |
| Behandling tak + nockband | 0 | 94 875 |
| Utvändigt UH, övrigt | 0 | 6 059 |
| Vattenskada | 0 | 50 653 |
| | 136 695 | 201 559 |
| Not 4 | | |
| Övriga externa kostnader | | |
| Övriga kostnader (porton, tele, mm) | 16 928 | 12 279 |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 26 438 | 24 250 |
| Förvaltningsarvode | 24 000 | 24 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 535 | 14 217 |
| Konsultarvode avlopp | 98 468 | 0 |
| Bankkostnader | 2 542 | 1 781 |
| Medlemsavgift | 4 240 | 4 240 |
| | 179 151 | 80 767 |
| Not 5 | | |
| Personalkostnader | | |
| Bilersättning | 4 000 | 4 075 |
| | 4 000 | 4 075 |

| Not 6 | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 6 465 741 | 6 465 741 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 465 741 | 6 465 741 |
| Ingående avskrivningar | -2 262 019 | -2 197 361 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -64 658 | -64 658 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 326 677 | -2 262 019 |
| Mark | 465 000 | 465 000 |
| Utgående redovisat värde | 4 604 064 | 4 668 722 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 600 000 | 6 000 000 |
| | 14 600 000 | 15 000 000 |
| Sammanlagt taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 14 600 000 | 15 000 000 |
| Not 7 | | |
| Maskiner och inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 256 370 | 256 370 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 256 370 | 256 370 |
| Ingående avskrivningar | -254 024 | -229 830 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 346 | -24 194 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -256 370 | -254 024 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 2 346 |
| Installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 76 000 | 76 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 76 000 | 76 000 |
| Ingående avskrivningar | -76 000 | -76 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -76 000 | -76 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Not 8 | 2025 | 2024 |
| Övriga fordringar | | |
| Skatteverket, skattekontot | 1 294 | 1 172 |
| Skattefordran | 7 893 | 9 115 |
| Skellefteå Kraft | 1 213 | 0 |
| | <u>10 400</u> | <u>10 287</u> |

Not 9**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Återvinning | 0 | 2 137 |
| Tele2 | 5 298 | 0 |
| Bostadsrätterna | 3 820 | 0 |
| Fortnox | 551 | 0 |
| Försäkringspremie, IF 0101-0531 | 13 114 | 12 430 |
| | <u>22 783</u> | <u>14 567</u> |

Not 10**Skulder till kreditinstitut****Långgivare, nr och räntesats**

| | Villkors- ändringsdag | Belopp 2025 | Belopp 2024 |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Stadshypotek, 332788 Ränta 1,45% | 2026-10-30 | 1 132 995 | 1 156 995 |
| Stadshypotek, 351659 Ränta 3,07% | 2030-10-30 | 1 838 400 | 1 862 400 |
| Stadshypotek, 341913 Ränta 3,15% | 2026-03-03 | 850 000 | 900 000 |
| Stadshypotek, 317869 Ränta 3,15% | 2026-02-26 | 855 000 | 875 000 |
| | | <u>4 676 395</u> | <u>4 794 395</u> |

Kortfristig del av långfristig skuld

2 861 995**3 661 400**

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nytt lån.

Amorterat under året

118 000**118 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 086 395 kr.

Not 11**Leverantörsskulder**

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Rolf Andersson VVS-Kontroll | 0 | 2 498 |
| Dekra | 4 389 | 0 |
| Ocab | 0 | 7 855 |
| Uppsala Fastighetstjänst | 4 185 | 0 |
| | <u>8 574</u> | <u>10 353</u> |

| Not 12 | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Övriga skulder | | |
| Medlemmarnas reparationsfond | 5 416 | 5 416 |
| Övriga skulder | 6 147 | 26 272 |
| | <u>11 563</u> | <u>31 688</u> |
| | | |
| Not 13 | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntor | 13 958 | 7 772 |
| Förutbetalda årsavgifter | 71 551 | 60 401 |
| Skellefteå Kraft | 1 131 | 1 007 |
| Vattenfall, el | 2 285 | 1 806 |
| Vattenfall, värme | 17 234 | 17 000 |
| Uppsala Vatten o Avfall | 8 966 | 0 |
| Fortnox | 43 | 0 |
| Handelsbanken | 79 | 125 |
| | <u>115 247</u> | <u>88 111</u> |
| | | |
| Not 14 | | |
| Inbetalningar från medlemmar | | |
| Inbetalda årsavgifter | 842 703 | 777 698 |
| Förändring av förutbetalda årsavgifter | 11 150 | -1 596 |
| | <u>853 853</u> | <u>776 102</u> |
| | | |
| Not 15 | | |
| Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen | | |
| Driftskostnader, inkl fastighetsskatt | -364 601 | -362 355 |
| Underhållskostnader | -136 695 | -201 559 |
| Övriga externa kostnader | -179 151 | -80 767 |
| Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader) | -4 000 | -4 075 |
| Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt. | -20 433 | -62 261 |
| | <u>-704 880</u> | <u>-711 017</u> |

Not 16**2025****2024****Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

7 208 000

7 208 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 17**Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09.

Uppsala den 4/4 2026



Peter Lindner



Elisabeth Chambers



Janos Jurka

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 4/5 2026.



Niklas Feiff

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala, org.nr 716401-3117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala för år 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 överträdelse 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 2026-05-04

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor