

Årsredovisning

för

Brf Adolfsberg i Alsike

769629-4102

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Adolfsberg i Alsike 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 2015-01-19. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-02-28.

Föreningen är ansluten till Riksförbundet Bostadsrätterna i Sverige Ekonomisk Förening. Syftet med medlemsskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen äger fastigheten Knivsta Vrå 1:755. På fastigheten finns fyra byggnader med sammanlagt 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016 och adressen är Lustigkullagatan 4-10 i Knivsta kommun.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	3 st
2 r o k	12 st
3 r o k	31 st
4 r o k	<u>1 st</u>
Summa	47 st
P-platser med el	48 st
P-platser utan el	4 st
Handikapparkering	1 st
Gästparkeringar	5 st
Total bostadsarea	3 212 m ²

Styrelse

Fredric Wolters	Ordförande, ledamot
Simon Forsberg	Vice ordförande, Kassör, ledamot
Jenny Carnerheim	Sekreterare, ledamot
Olle Lindqvist	Ledamot
Madeleine Näsberg Strömbäck	Ledamot
Andreas Berlin	Ledamot
Inger Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamoten Simon Forsberg samt suppleanten Inger Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsemöten.

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

Revisor har varit Niklas Feiff, auktoriserad revisor, från Feiff AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har varit Andreas Berlin och Lotta Westlund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2025-09-22. På extrastämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och fastighetsförvaltning	Sweax AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia
Elleverantör	Vattenfall elnät
Elleverantör	Energi2 elhandel
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Knivsta Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 425 527 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 836 148 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 621 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % från den 1 april 2025 samt med 2 % från den 1 januari 2026.

Reparationer och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som ligger till grund för såväl teknisk som ekonomisk planering. Underhållsplan uppdateras årligen och avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med underhållsplanen.

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

Föreningen har under året utfört nedan större reparationer och planerat underhåll:

- Installation av 4st laddstolpar för elbilar.
- Obligatorisk ventilationskontroll.

Pågående investeringar/större underhåll som fortlöper inpå nästa år

- Ersättning av 3G nödtelefoner i våra 4 hissar.

Investeringar/större underhåll som planeras de närmaste 3-5 åren

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Underhåll av våra 4 hissar enligt underhållsplan från leverantör och servicepartner Schindler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 372	3 330	2 861	2 278
Resultat efter finansiella poster	-426	-770	-532	-775
Soliditet (%)	60	60	60	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	961	941	819	636
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	83	88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 775	11 864	11 927	11 988
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 775	11 864	11 927	11 988
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	20	94	18
Räntekänslighet (%)	12	13	15	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	194	175	151

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader. För att möta det ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % från den 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 050 000	1 800 000	-6 609 121	-770 199	58 470 680
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-970 199	770 199	0
Årets resultat				-425 527	-425 527
Belopp vid årets utgång	64 050 000	2 000 000	-7 579 320	-425 527	58 045 153

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 579 320
årets förlust	-425 527
	-8 004 847

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	600 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-75 000
i ny räkning överföres	-8 529 847
	-8 004 847

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 378 145	3 329 773
Övriga rörelseintäkter	3	19 696	11 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 397 841	3 340 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 784 965	-1 642 450
Övriga externa kostnader	5	-53 528	-51 340
Personalkostnader	6	-55 175	-42 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 148	-832 235
Summa rörelsekostnader		-2 729 816	-2 568 574
Rörelseresultat		668 025	772 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58	490
Räntekostnader		-1 093 610	-1 543 035
Summa finansiella poster		-1 093 552	-1 542 545
Resultat efter finansiella poster		-425 527	-770 199
Resultat före skatt		-425 527	-770 199
Årets resultat		-425 527	-770 199

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	95 584 380	96 420 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		46 692	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 631 072	96 420 528
Summa anläggningstillgångar		95 631 072	96 420 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 890	568 258
Övriga fordringar	9	25 762	4 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 341	84 713
Summa kortfristiga fordringar		179 993	656 976
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	666 369	662 462
Summa kassa och bank		666 369	662 462
Summa omsättningstillgångar		846 362	1 319 438
SUMMA TILLGÅNGAR		96 477 434	97 739 966

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 050 000	64 050 000
Fond för yttre underhåll		2 000 000	1 800 000
Summa bundet eget kapital		66 050 000	65 850 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 579 320	-6 609 121
Årets resultat		-425 527	-770 199
Summa fritt eget kapital		-8 004 847	-7 379 320
Summa eget kapital		58 045 153	58 470 680
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	35 598 207	0
Summa långfristiga skulder		35 598 207	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 223 329	38 106 824
Förskott från kunder		7 550	0
Leverantörsskulder		125 056	76 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	478 139	1 086 284
Summa kortfristiga skulder		2 834 074	39 269 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 477 434	97 739 966

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-425 527	-770 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	836 148	832 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	410 621	62 036
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	499 368	24 373
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 385	-37 000
Förändring av leverantörsskulder	48 878	-114 283
Förändring av kortfristiga skulder	-600 595	-252 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 887	-317 405
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 692	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 692	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-560 648	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 648	0
Årets kassaflöde	-271 453	-317 405
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	662 462	979 866
Likvida medel vid årets slut	391 009	662 461

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	5-10 år

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 det lägre värdet.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 085 913	3 023 608
Debiterad el laddstolpe, moms	6 550	0
Hyror p-platser	285 683	306 165
	3 378 146	3 329 773

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Panter och överlåtelser	0	1 050
Inkasso och faktureringskostnader	19 696	4 316
Vidarefakturerering boende	0	2 227
Försäkringsersättning	0	3 555
	19 696	11 148

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	88 568	44 068
Försäkringspremier	88 812	88 513
Kabel- och digital TV	169 635	168 636
Serviceavtal	162 173	154 448
Besiktningar	9 461	10 741
Snö- och halkbekämpning	56 125	82 625
Förbruknings- inventarier/material	7 699	5 680
Vatten	281 731	248 248
El	386 772	374 319
Sophantering	102 110	98 736
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 899	7 069
Brandskyddsarbete	8 250	0
Planerat underhåll OVK och filterbyte	75 000	0
Förvaltningsarvode	344 730	357 140
Vidarefakturerad kostnad	0	2 227
	1 784 965	1 642 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
IT-kostnader	2 384	2 034
Arvode yrkesrevisor	30 000	35 500
Övriga förvaltningskostnader	5 437	372
Inkasso och KFM-avgifter	605	1 819
Bankkostnader	6 314	5 715
Medlemsavgift till branchorganisation	5 900	5 900
Övriga externa tjänster	2 888	0
	53 528	51 340

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	42 200	32 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 975	10 149
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	55 175	42 549

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Ingående avskrivningar	-6 608 080	-5 782 070
Årets avskrivningar	-826 010	-826 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 434 090	-6 608 080
Utgående redovisat värde	95 571 174	96 397 184
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	8 600 000
	57 600 000	60 600 000
Bokfört värde byggnader	91 778 167	92 513 177
Bokfört värde mark	3 884 007	3 884 007
	95 662 174	96 397 184

Not 8 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 250	62 250
Årets anskaffning *	46 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 942	62 250
Ingående avskrivningar	-38 906	-32 681
Årets avskrivningar	-10 138	-6 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 044	-38 906
Utgående redovisat värde	59 898	23 344

* 4 st laddstolpar

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 054	4 005
Momsfordran	21 708	0
	25 762	4 005

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	14 770	14 961
Förutbetald bredband tv	28 106	28 106
Förutbetald medlemsavgift	5 310	5 900
Förutbetald hiss serviceavtal	37 155	35 746
	85 341	84 713

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea bankgirokonto	666 369	662 462
	666 369	662 462

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår den totala lånebilden per 2025-12-31

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek företagslån	2,41	2026-01-17	1 947 969	1 957 897
Nordea Hypotek företagslån	3,05	2030-08-21	8 939 437	9 007 117
Nordea Hypotek företagslån	2,68	2028-08-16	8 939 436	9 007 116
Nordea Hypotek företagslån	2,69	2027-11-17	17 994 694	18 134 694
			37 821 536	38 106 824
Kortfristig del av långfristig skuld			2 223 329	38 106 824

Lån med slutförfallodag inom ett år redovisas som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 395 096 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala kostnader	5 529	10 149
Upplupna räntekostnader	105 154	122 821
Upplupet förvaltararvode, underhåll och reparationer	0	26 500
Upplupna elkostnader	38 818	43 738
Upplupet revisionsarvode	19 250	18 000
Upplupet styrelsearvode	18 600	32 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 787	832 675
	478 138	1 086 283

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20, Knivsta

Fredric Wolters
ordförande

Simon Forsberg

Jenny Carnerheim

Olle Lindqvist

Madeleine Näsberg Strömbäck

Andreas Berlin

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576081944

Dokument

Brf Adolfsberg ÅR 2025 utkast ver4
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-04-22 10:00:32 CEST (+0200) av Petra
Revland (PR)
Färdigställt 2026-04-27 14:33:20 CEST (+0200)

Signerare

Petra Revland (PR)
Sweax AB

Signerade 2026-04-22 10:00:34 CEST (+0200)

Fredric Wolter (FW)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Curt Wolters"
Signerade 2026-04-23 12:06:34 CEST (+0200)

Simon Forsberg (SF)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON FORSBERG"
Signerade 2026-04-24 08:52:52 CEST (+0200)

Olle Lindqvist (OL)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE
LINDQVIST"
Signerade 2026-04-24 08:37:20 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576081944

Andreas Berlin (AB)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Andreas Berlin"
Signerade 2026-04-23 12:39:22 CEST (+0200)

madeleine Näsberg Strömbäck (mNS)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADELEINE NÄSBERG STRÖMBÄCK"
Signerade 2026-04-26 19:42:04 CEST (+0200)

Jenny Carnerheim (JC)
Brf Adolfsberg



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Kristina Carnerheim"
Signerade 2026-04-23 13:06:16 CEST (+0200)

Niklas Feiff (NF)
Feiff revision



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS FEIFF"
Signerade 2026-04-27 14:33:20 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 Adolfsberg i Alsike, org.nr 769629-4102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adolfsberg i Alsike 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 Adolfsberg i Alsike 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576547534

Dokument

Brf Adolfsberg i Alsike Revisionsberättelse 2025-12-31

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-27 14:24:42 CEST (+0200) av Petra

Revland (PR)

Färdigställt 2026-04-27 14:32:17 CEST (+0200)

Initierare

Petra Revland (PR)

Sweax AB

Signerare

Niklas Feiff (NF)

Identifierad med svenskt BankID som "NIKLAS FEIFF"

Feiff Revision

Signerade 2026-04-27 14:32:17 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>

