



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Svartbäcken 31:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 1 287 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Maria Labadie-Forsell	Ordförande
Elin Mathisen	Styrelseledamot
Karl Ulrik Jakob Reinert	Styrelseledamot
Linda Marianne Gäreskog	Styrelseledamot
Tomas Parholt	Styrelseledamot

Firmateckning

2016-03-01

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision
Josefine Wiebe	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har fortsatt haft höga räntekostnader och föreningen har höjt månadsavgiften för medlemmarna i två omgångar under verksamhetsåret 2024/2025 (2024-08-01 med 15 % av årsavgiften samt 2025-01-01 med ytterligare 12% av årsavgiften.

Föreningen initierar ytterligare en höjning av månadsavgiften för medlemmarna under kommande årsskifte 2025/2026 på omkring 7-10% för att försöka komma närmare en budget i balans.

Vi har även under verksamhetsåret 2024/2025 bytt elleverantör från Vattenfall till Skellefteåkraft för att på så sätt försöka minska föreningens gemensamma elkostnader.

Föreningen äger även tre hyreslägenheter i bostadsrätten som vi försäljning kommer användas som likvida medel samt för att göra avbetalningar på föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 15% och 2025-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 254 281	1 015 041	927 792	936 429
Resultat efter fin. poster	-368 655	-542 859	-541 217	-592 440
Soliditet (%)	72	72	74	74
Yttre fond	2 201 295	1 637 420	1 627 341	1 634 291
Taxeringsvärde	29 000 000	29 400 000	29 400 000	29 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	760	698	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	72,5	73,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 941	11 438	10 983	8 446
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 713	8 754	8 406	8 446
Sparande / kvm totalyta, kr	-97	-232	-170	-17
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	40	52	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	216	179	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	16	67	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	336	273	299	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	3,04	1,69	-
Räntekänslighet (%)	11,52	15,04	31,72	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Vi har fortsatt haft höga räntekostnader och har under verksamhetsåret höjt medlemmarnas månadsavgifter och initierar ytterligare en höjning på 10% till årsskiftet 2025/2026 för att närmare nå en budget i balans.

Vi bedömer att med kommande höjning kunna komma närmare ett resultat i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	31 990 073	-	-	31 990 073
Upplåtelseavgifter	1 506 500	-	-	1 506 500
Fond, yttre underhåll	1 637 420	-	563 875	2 201 295
Balanserat resultat	-4 549 683	-542 859	-563 875	-5 656 417
Årets resultat	-542 859	542 859	-368 655	-368 655
Eget kapital	30 041 451	0	-368 655	29 672 797

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 092 542
Årets resultat	-368 655
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 875
Totalt	-6 025 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 025 071

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 282	1 015 041
Övriga rörelseintäkter	3	432	17 717
Summa rörelseintäkter		1 254 714	1 032 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-855 089	-839 730
Övriga externa kostnader	8	-168 299	-88 236
Personalkostnader	9	0	-67 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 236	-244 236
Summa rörelsekostnader		-1 267 624	-1 239 225
RÖRELSERESULTAT		-12 910	-206 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 719	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-357 464	-336 521
Summa finansiella poster		-355 744	-336 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 655	-542 859
ÅRETS RESULTAT		-368 655	-542 859

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	40 957 387	41 201 623
Summa materiella anläggningstillgångar		40 957 387	41 201 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 957 387	41 201 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 879	-1 688
Övriga fordringar	12	103 683	326 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 278	24 636
Summa kortfristiga fordringar		171 840	349 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		171 840	349 513
SUMMA TILLGÅNGAR		41 129 227	41 551 135

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 496 573	33 496 573
Fond för yttre underhåll		2 201 295	1 637 420
Summa bundet eget kapital		35 697 868	35 133 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 656 417	-4 549 683
Årets resultat		-368 655	-542 859
Summa fritt eget kapital		-6 025 071	-5 092 542
SUMMA EGET KAPITAL		29 672 797	30 041 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 700 000	5 609 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	5 609 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 514 000	5 657 000
Leverantörsskulder		73 858	61 970
Skatteskulder		0	2 903
Övriga kortfristiga skulder		-10 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	179 072	178 811
Summa kortfristiga skulder		5 756 430	5 900 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 129 227	41 551 135

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 910	-206 467
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	244 236	244 236
Erhållen ränta	1 719	1 007
Erlagd ränta	-372 199	-323 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-139 154	-284 786
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 083	-11 511
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 481	33 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 756	-263 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-29 013 423
Avyttring av finansiella tillgångar	0	29 013 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-52 000	-52 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 000	448 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-222 756	184 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	322 108	137 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	99 352	322 108

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	921 807	723 132
Hysesintäkter bostäder	211 914	203 721
Hysesintäkter garage	16 500	18 000
Hysesintäkter p-plats	36 600	36 600
Bredband	55 848	27 924
Påminnelseavgift	420	960
Pantsättningsavgift	1 146	525
Överlåtelseavgift	5 549	4 179
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	3 370	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 254 282	1 015 041

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	11 863
Övriga intäkter	432	5 854
Summa	432	17 717

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	83 667	124 562
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 849
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 138	0
Städning enligt avtal	52 132	12 263
Gårdkostnader	8 296	8 340
Sophantering	0	1 584
Snöröjning/sandning	6 144	16 466
Förbrukningsmaterial	637	40
Summa	159 014	167 104

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Hyseslägenheter	0	2 938
Tvättstuga	16 742	10 264
Dörrar och lås/porttele	7 563	0
VVS	6 053	19 144
Ventilation	0	3 155
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 561
Summa	30 358	45 062

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	50 881	52 011
Uppvärmning	278 907	278 366
Vatten	102 375	21 080
Sophämtning/renhållning	39 158	113 870
Summa	471 321	465 327

Föregående år bokades nio månaders vattenkostnader upp som sophämtning.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	35 989	19 956
Kabel-TV	7 632	0
Bredband	104 760	98 271
Fastighetsskatt	46 548	44 010
Korr. fastighetsskatt	-533	0
Summa	194 396	162 237

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 033	738
Juridiska åtgärder	9 488	0
Inkassokostnader	2 047	4 619
Revisionsarvoden extern revisor	65 250	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 527
Förvaltningsarvode enl avtal	48 568	46 413
Överlåtelsekostnad	8 254	5 850
Pantsättningskostnad	3 484	788
Korttidsinventarier	0	7 295
Administration	5 497	3 846
Konsultkostnader	9 518	2 000
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Föreningsavgifter	10 230	10 230
Summa	168 299	88 236

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	0	51 000
Arbetsgivaravgifter	0	16 023
Summa	0	67 023

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	356 466	336 094
Dröjsmålsränta	960	65
Kostnadsränta skatter och avgifter	38	362
Summa	357 464	336 521

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 273 141	43 273 141
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 273 141	43 273 141
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 071 518	-1 827 282
Årets avskrivning	-244 236	-244 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 315 754	-2 071 518
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 957 387	41 201 623
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 847 405</i>	<i>13 847 405</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	13 800 000
Summa	29 000 000	29 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	3 890	2 804
Skattefordringar	441	1 653
Transaktionskonto	99 352	322 108
Summa	103 683	326 565

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	4 090	0
Förutbet försäkr premier	15 525	14 254
Förutbet vatten	9 888	0
Förutbet bredband	23 775	10 382
Summa	53 278	24 636

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Handelsbanken	2025-10-30	4,73 %	2 600 000	2 600 000
Handelsbanken	2032-10-30	3,44%	1 950 000	1 950 000
Handelsbanken	2025-09-04	3,40 %	405 000	431 000
Handelsbanken	2026-07-30	3,30 %	3 250 000	3 250 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,15%	2 509 000	2 535 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,79 %	500 000	500 000
Summa			11 214 000	11 266 000
Varav kortfristig del			5 514 000	5 657 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 954 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	190	210
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	20 719
Uppl kostnad Städning entrepr	0	12 263
Uppl kostn el	4 192	3 258
Uppl kostnad Värme	11 725	10 418
Uppl kostn kabel-TV	7 632	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	0
Uppl kostn räntor	27 568	42 303
Förutbet hyror/avgifter	109 015	89 640
Summa	179 072	178 811

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommande höjning av månadsavgiften för medlemmarna planerad 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-10-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Inger Maria Labadie-Forsell
Ordförande

Elin Mathisen
Styrelseledamot

Karl Ulrik Jakob Reinert
Styrelseledamot

Linda Marianne Gäreskog
Styrelseledamot

Tomas Parholt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Josefine Wiebe
Revisorsuppleant



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 10:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.11.2025 09:34

DOCUMENT ID:

B1Xqbrdelbx

ENVELOPE ID:

rJx9-rullbx-B1Xqbrdelbx

DOCUMENT NAME:

Brf Svartbäcken 31:1, 769629-3518 - Årsredovisning 202

5.pdf

18 pages

SHA-512:

3748edce57ddacf1843e850a15bdf959d0c9837425b01

e610312dc8cd544c9304924fa11fb14c8a16bd164113e0

2745aa6f1fe0f97934d3947110eb49d8382b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIN KARIN MARIE MA THISEN e.mathisen@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.11.2025 11:25 11.11.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.233.109
2. Linda Marianne Gäresk og linda.gareskog@gmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 11:28 11.11.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:bc35:8400:8cf4:26c1:7fca:61a4
3. Karl Ulrik Jakob Reinert jakob.reinert@gmail.com	 Signed Authenticated	11.11.2025 16:42 11.11.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2a04:4e41:1c5:4943::e388:4943
4. Inger Maria Labadie-For sell ingerforsell@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.11.2025 00:28 16.11.2025 00:27	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2043:bc2d:b400:dedf:4d16:c931:fa03
5. TOMAS PARHOLT t_parholt89@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.11.2025 14:19 20.11.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:182:6b3b:7e25:d5e9:e31:d24c
6. JOSEFINE WIEBE josefine.wiebe@borevisi on.se	 Signed Authenticated	21.11.2025 10:13 21.11.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.105

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartbäcken 31:1, org.nr. 769629-3518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2024.07.01-2025.06.30.

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 30/6 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2024.07.01-2025.06.30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023/2024 hölls senare än vad lagen anger.

Anmärkning

Enligt stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 10:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.11.2025 09:34

DOCUMENT ID:

BJZ9bB0llbl

ENVELOPE ID:

By5bB0xlbe-BJZ9bB0llbl

DOCUMENT NAME:

Brf Svarbäcken 31.1 RB 20242025.pdf

2 pages

SHA-512:

186bea85944a20f5f95bb955ddb3e5937d7d2104b44715

134d0489933483ca0f9b7fbd7d53cba7fde06f62fd8b804

d2a8f7bad19f8f5309ae24aba9fa066c4ce

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE WIEBE	Signed	21.11.2025 10:13	eID	Swedish BankID
josefine.wiebe@borevisio n.se	Authenticated	21.11.2025 10:13	Low	IP: 95.140.187.105

* 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