

Årsredovisning
för
BRF Observatoriet

716420-1126

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Observatoriet, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25e januari 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Luthagen 1:36 i Uppsala kommun 1988. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 62 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 6129 kvm och lokalytan 720 kvm. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser, varav 43 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

17 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök
1 st	8 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 127 989 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 400 000 kr och markvärdet 65 589 000 kr. Värdeår är 1989.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med HSB Boservice i Uppland AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 december 1988.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Håkan Wandebäck Anna Norén Maria Levin Åsa Olsson Ove Högström
-----------	--

Suppleanter	Johan Lindh Maya Holmdahl Lennart Larsson
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Linda Sandler
Folkessons råd och revision AB

Valberedning

Anders Jonsson	Sammanställande
Anders Wallin	
Kerstin Ekerot	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % från 1 januari 2025.

Föreningen har under 2024/2025 underhållit och målat samtliga fönster och balkongdörrar med egna medel utan extern upplåning, kostnaden uppgick till 2 206 tkr.

Ett utökat avtal kring tillsyn och service av värme och ventilation har tecknats med HSB/Boservice. Gruppen som ansvarar för föreningens utemiljö ordnar en uppskattad arbetsdag för vårstädning och plantering.

Föreningens trivselgrupp ordnar regelbundet välbesökta träffar i vår kvarterslokal.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (85) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 013	5 518	4 965	3 136	3 863
Resultat efter finansiella poster	-2 536	-2 015	-1 108	-318	-515
Soliditet (%)	40,3	44,0	45,0	48,0	48,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	592	554	481	385	385
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 470	5 490	5 511	5 092	5 110
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 112	6 135	6 158	5 690	5 711
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	70	163	187	147
Räntekänslighet (%)	10,3	11,0	13,0	15,0	15,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	194	173	175	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,1	61,0	59,0	75,0	61,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att målning av fönster genomförts till en kostnad om 2,2 mkr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningen har ett positivt kassaflöde som under året ökat med 475 tkr.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 7 % från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 534 000	2 442 515	1 521 341	-2 014 831	29 483 025
Disposition av föregående års resultat:		371 117	-2 385 948	2 014 831	0
Årets resultat				-2 536 208	-2 536 208
Belopp vid årets utgång	27 534 000	2 813 632	-864 607	-2 536 208	26 946 817

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-864 607
årets förlust	-2 536 208
	-3 400 815

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 860
lanspråkta från fond för yttre underhåll	-2 346 451
i ny räkning överföres	-1 805 224
	-3 400 815

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 012 692	5 524 361
Övriga rörelseintäkter		22 510	-4 642
Summa rörelseintäkter		6 035 202	5 519 719
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 233 216	-3 679 910
Övriga externa kostnader	4	-201 319	-220 742
Personalkostnader	5	-178 659	-195 185
Avskrivningar		-1 645 547	-1 867 193
Summa rörelsekostnader		-7 258 741	-5 963 030
Resultat före finansiella poster		-1 223 539	-443 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 923	7 903
Räntekostnader på fastighetslån		-1 315 592	-1 579 423
Summa finansiella poster		-1 312 669	-1 571 520
Resultat efter finansiella poster		-2 536 208	-2 014 831
Årets resultat		-2 536 208	-2 014 831

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	60 066 720	61 633 055
Mark		4 872 450	4 872 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	396 621	475 833
Summa materiella anläggningstillgångar		65 335 791	66 981 338

Summa anläggningstillgångar

65 335 791

66 981 338

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 375
Övriga fordringar	8	85 261	321 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 344	97 623
Avräkningskonto förvaltare		1 261 043	786 214
Summa kortfristiga fordringar		1 471 648	1 209 875

Kassa och bank

65

65

Summa omsättningstillgångar

1 471 713

1 209 940

SUMMA TILLGÅNGAR

66 807 504

68 191 278

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

27 534 000

27 534 000

Fond för yttre underhåll

2 813 632

2 442 515

Summa bundet eget kapital

30 347 632

29 976 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-864 607

1 521 341

Årets resultat

-2 536 208

-2 014 831

Summa fritt eget kapital

-3 400 815

-493 490

Summa eget kapital

26 946 817

29 483 025

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

14 375 000

34 500 000

Summa långfristiga skulder

14 375 000

34 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

23 087 500

3 102 500

Depositionsavgifter

400 000

0

Leverantörsskulder

919 144

53 941

Övriga skulder

226 973

187 073

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

852 070

864 739

Summa kortfristiga skulder

25 485 687

4 208 253

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 807 504

68 191 278

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 536 208

-2 014 831

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 645 547

1 867 193

Förändring skatteskuld/fordran

5 119

2 583

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

-885 542

-145 055

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

4 375

10 500

Förändring av kortfristiga fordringar

208 681

94 105

Förändring av leverantörsskulder

865 203

-99 858

Förändring av kortfristiga skulder

422 112

379 844

Kassaflöde från den löpande verksamheten

614 829

239 536

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-140 000

-140 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-140 000

-140 000

Årets kassaflöde

474 829

99 536

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

786 279

686 743

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 261 108

786 279

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 630 042	3 392 520
Hysesintäkter lokal	1 501 188	1 430 550
Hysesintäkter	77 360	74 270
Garage- och parkeringsintäkter	369 831	354 241
Övriga hyresintäkter	3 700	3 684
Elintäkter	270 928	150 492
Debiterad fastighetsskatt	115 020	77 448
Uppvärmning	0	35 456
Gemensamhetslokal	2 400	2 100
Erhållna statliga bidrag	34 743	0
Avgift andrahandsupplåtelse	6 180	0
Överlåtelseavgift	0	3 600
Betalningspåminnelse	600	0
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	700	0
	6 012 692	5 524 361

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	3 825	0
Fastighetsskötsel	145 310	134 735
Trädgårdsskötsel	43 478	0
Snöröjning/sandning	9 949	14 685
Städning	119 939	110 531
Serviceavtal	29 567	42 072
Hisskostnader	71 051	37 278
Reparationer	273 462	492 012
Planerat underhåll	2 346 452	759 883
Fastighetsel	462 560	388 216
Fjärrvärme	749 716	766 339
Vatten- och avlopp	287 840	258 932
Avfallshantering	123 782	154 327
Fastighetsförsäkring	125 824	136 912
Kabel-tv och bredband	149 439	152 586
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	225 148	217 710
Förbrukningsinventarier	53 685	4 290
Övriga kostnader	12 190	9 401
	5 233 217	3 679 909

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Juridisk konsultation	0	36 875
Föreningsstämma och styrelsemöten	13 177	8 055
Revisionsarvode extern revisor	82 025	66 400
Ekonomisk förvaltning	88 085	87 182
Medlemsavgift	6 530	6 530
Övriga kostnader	11 502	15 699
	201 319	220 741

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	149 995	124 925
Övriga arvoden	0	38 500
Sociala avgifter	28 664	31 760
	178 659	195 185

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 870 984	73 870 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 870 984	73 870 984
Ingående avskrivningar	-12 237 929	-10 449 947
Korrigering tidigare års avskrivningar	145 557	0
Årets avskrivningar	-1 711 892	-1 787 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 804 264	-12 237 929
Utgående redovisat värde	60 066 720	61 633 055
Taxeringsvärden byggnader	62 400 000	84 400 000
Taxeringsvärden mark	65 589 000	77 102 000
	127 989 000	161 502 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 780 250	2 780 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 780 250	2 780 250
Ingående avskrivningar	-2 304 417	-2 225 206
Årets avskrivningar	-79 212	-79 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 383 629	-2 304 417
Utgående redovisat värde	396 621	475 833

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	85 202	321 663
Fordran SBC	59	0
	85 261	321 663

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnad	42 625	40 573
Serviceavtal hiss	3 165	0
Fjärrtjänsteavtal	1 340	0
Bostadsrätterna	5 870	6 530
Mättjänstavtal	7 315	13 497
Bredband och kabel-tv	38 735	37 023
Ekonomisk förvaltning	15 756	0
Upplupna ränteintäkter	1	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	10 537	0
	125 344	97 623

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,70	2026-01-26	2 962 500	2 977 500
Stadshypotek	4,30	2026-06-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,30	2026-06-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,52	2028-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,50	2027-09-30	4 500 000	4 625 000
			37 462 500	37 602 500
Kortfristig del av långfristig skuld			23 087 500	3 102 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering på långfristiga lån: 125 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 962 500 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	63 000	40 335
Upplupna räntekostnader	78 764	84 366
Förutbetalda hyror/avgifter	543 122	478 572
Städning	9 899	9 437
Reparationer	7 437	56 599
El	57 389	55 832
Värme	90 274	102 723
Ekonomisk förvaltning	0	36 875
Övriga upplupna kostnader	2 186	0
	852 071	864 739

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från 1 januari 2026.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 428 000	55 428 000
	55 428 000	55 428 000

Årsredovisningen har beslutats 8 april 2026.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Wandebäck
Ordförande

Anna Norén

Maria Levin

Ove Högström

Åsa Olsson

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

Linda Sandler
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Observatoriet.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-12 19:58:46

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Kerstin Norén (19600805XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-11 18:24:06
 HÅKAN WANDEBÄCK (19450719XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 11:33:37
 Linda Margareta Sandler (19750410XXXX) Revisor	2026-04-12 19:58:46
 Ove Seth Torgny Högström (19570608XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 10:39:44
 Gertrud Maria Christina Levin (19560130XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 12:07:43
 Åsa Katarina Olsson (19670520XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 15:34:10



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Observatoriet.pdf (491686 byte)

42CF29CAF4338ACC08FFE9A8CB6D2271EFACF54F644ED4831646616AC9CC7885D197D7694C44F8F57FDB
31C0D57E1735F5C34F0A6E2BC105DD4C34F835463477

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Observatoriet

Org.nr. 716420-1126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Observatoriet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-12 20:00:00

Dokumentet är undertecknat av:

 Linda Margareta Sandler (19750410XXXX) Revisor

2026-04-12 19:59:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (263239 byte)

5FA46211A7039539F915A94FB87730A7687E6E9D23BAE256EB8179859AAED0EA709A484A00B3AFDF794
CD100ED7045B053E67ED77C23608ED8EADFA83715B8B

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

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

