

Årsredovisning 2025

Brf Fornåker i Alsike Nord

769629-7303



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 15

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 Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vrå 1:726	2017	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 380 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Anderbrant	Styrelseledamot
Emma Uvenman	Suppleant
Johan Jens Viktor Holmberg	Suppleant
Eugenio Osorio Florio	Styrelseledamot
Jan-Olof Fjellstrand	Styrelseledamot
Jimmy Åkerman	Styrelseledamot
Lucas Löwenäng	Ordförande

Valberedning

Christina Danielsson Källmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo Uppsala AB
Elhandelsavtal	Fortum Ellevio AB
IMD	Svea smartgrid
IT	Telia Company AB
Snöröjning	Knivsta Grävmaskiner AB
Solcellsanläggning och laddboxar	Svea solar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att föreningen måste öka sin amorteringstakt för att komma ner i lägre skuldsättning kommande år. Beslut togs även om en avgiftshöjning till följd av detta från februari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 877 806	2 872 055	2 809 688	2 399 773
Resultat efter fin. poster	-307 870	-921 987	-806 985	-63 283
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	1 424 975	1 232 800	1 026 800	820 800
Taxeringsvärde	62 417 000	62 417 000	50 843 000	50 843 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	795	778	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	93,6	90,7	86,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 964	14 068	14 098	14 127
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 964	14 068	14 098	14 127
Sparande / kvm totalyta, kr	176	-2	28	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	98	97	121
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	39	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	149	135	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,29	4,09	1,55
Räntekänslighet (%)	17,56	17,15	18,11	22,95

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 el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger det negativa resultatet och föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet. Detta säkerställer finansiering av framtida underhåll samt amorteringar.

Styrelsen bedömer vidare regelbundet nivån på årsavgifterna och anpassar dem så att framtida underhåll kan finansieras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 000 000	-	-	26 000 000
Upplåtelseavgifter	41 470 000	-	-	41 470 000
Fond, yttre underhåll	1 232 800	-	192 175	1 424 975
Balanserat resultat	-1 798 818	-921 987	-192 175	-2 912 980
Årets resultat	-921 987	921 987	-307 870	-307 870
Eget kapital	65 981 995	0	-307 870	65 674 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 912 980
Årets resultat	-307 870
Totalt	-3 220 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 000
Balanseras i ny räkning	-3 426 850
	-3 220 850

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 877 806	2 872 055
Övriga rörelseintäkter	3	4	-3
Summa rörelseintäkter		2 877 811	2 872 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-772 710	-749 144
Övriga externa kostnader	9	-111 594	-82 144
Personalkostnader	10	-39 425	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 716	-901 716
Summa rörelsekostnader		-1 825 445	-1 772 429
RÖRELSERESULTAT		1 052 366	1 099 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 422	20 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 368 658	-2 042 537
Summa finansiella poster		-1 360 237	-2 021 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 870	-921 987
ÅRETS RESULTAT		-307 870	-921 987

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	110 661 523	111 485 167
Maskiner och inventarier	13	721 430	799 502
Summa materiella anläggningstillgångar		111 382 953	112 284 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 382 953	112 284 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 319	27 338
Övriga fordringar	14	1 706 195	1 584 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 242	78 090
Summa kortfristiga fordringar		1 883 756	1 689 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 883 756	1 689 693
SUMMA TILLGÅNGAR		113 266 709	113 974 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 470 000	67 470 000
Fond för yttre underhåll		1 424 975	1 232 800
Summa bundet eget kapital		68 894 975	68 702 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 912 980	-1 798 818
Årets resultat		-307 870	-921 987
Summa fritt eget kapital		-3 220 850	-2 720 805
SUMMA EGET KAPITAL		65 674 125	65 981 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 850 000	0
Summa långfristiga skulder		46 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	350 000	47 550 000
Leverantörsskulder		26 858	19 980
Övriga kortfristiga skulder		0	22 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 726	399 787
Summa kortfristiga skulder		742 584	47 992 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 266 709	113 974 362

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 052 366	1 099 622
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	901 716	901 716
	1 954 082	2 001 338
Erhållen ränta	8 422	20 928
Erlagd ränta	-1 388 580	-2 080 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	573 924	-58 042
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 413	68 293
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 861	-14 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 650	-3 881
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	122 650	-103 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 578 288	1 682 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 700 938	1 578 288

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 12,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 081 534	2 224 248
Hysesintäkter, p-platser	183 456	183 456
Vatten	165 048	161 954
El	445 555	302 250
Övriga intäkter	2 213	147
Summa	2 877 806	2 872 055

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	-3
Summa	4	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Trädgårdsarbete	5 019	0
Snöskottning	34 500	35 750
Summa	39 519	35 750

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	150
Värme	32 604	23 006
Staket/grind/terrass	0	27 488
Försäkringsärende/vattenskada	4 291	0
Summa	36 895	50 644

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	13 825
Summa	0	13 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	338 019	332 301
Vatten	191 473	172 802
Sophämtning	78 828	76 228
Summa	608 320	581 331

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 042	67 594
Bredband	934	0
Summa	87 976	67 594

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	8 840
Övriga förvaltningskostnader	58 232	26 433
Revisionsarvoden	20 250	15 500
Ekonomisk förvaltning	33 112	31 371
Summa	111 594	82 144

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 425	9 426
Summa	39 425	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 368 481	2 042 507
Övriga räntekostnader	177	30
Summa	1 368 658	2 042 537

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 662 500	117 662 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 662 500	117 662 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 177 333	-5 353 689
Årets avskrivning	-823 644	-823 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 000 977	-6 177 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 661 523	111 485 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 298 000</i>	<i>35 298 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 691 000	50 691 000
Taxeringsvärde mark	11 726 000	11 726 000
Summa	62 417 000	62 417 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	971 242	971 242
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	971 242	971 242
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-171 740	-93 668
Årets avskrivning	-78 072	-78 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-249 812	-171 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	721 430	799 502

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	736	727
Momsfordran	2 930	3 659
Övriga fordringar	1 591	1 591
Nabo Klientmedelskonto	642 525	487 594
Borgo	1 058 413	1 090 694
Summa	1 706 195	1 584 265

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 457	2 143
Försäkringspremier	58 186	58 186
Förvaltning	19 599	17 761
Summa	159 242	78 090

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-12-28	2,94 %	15 950 000	15 950 000
SEB	2027-09-28	2,72 %	15 450 000	15 450 000
SEB	2027-02-28	2,73 %	15 450 000	15 450 000
SEB	2026-01-28	2,73 %	350 000	700 000
Summa			47 200 000	47 550 000
Varav kortfristig del			350 000	47 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 450 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 700	18 000
El	39 906	42 771
Löner	17 500	17 500
Sociala avgifter	5 499	5 499
Utgiftsräntor	81 699	101 621
Förutbetalda avgifter/hyror	201 422	214 396
Summa	365 726	399 787

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 850 000	47 850 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för medlemmarna höjdes från februari 2026 med 10%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Knivsta

Eugenio Osorio Florio
Styrelseledamot

Jan-Olof Fjellstrand
Styrelseledamot

Jimmy Åkerman
Styrelseledamot

Lucas Löwenäng
Ordförande

Marie Anderbrant
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 11:26

DOCUMENT ID:

SJ-1ksRtAZI

ENVELOPE ID:

SyAC9RKAbx-SJ-1ksRtAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Fornåker i Alsike Nord, 769629-7303 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

84b504bd52e1e6c3cdac1fbec821e49d4f2dce89e59951
c2863165edba4ac164c0eebd97316ce6e4ed384b6fb1f8
d38b3d9e2c8d653ff372acb9db729476338e

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. JAN-OLOF FJELLSTRAND janne@fjellstrand.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:03 07.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.184
2. Jan Jimmy Åkerman jimmy.akerman@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:52 07.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.24
3. Lucas Christopher Thoma s Löwenäng luke.lowenang@outlook.es	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:50 07.05.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.5
4. EUGENIO OSORIO FLORIO keno68@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 07:56 08.05.2026 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.19
5. Eva Marie Anderbrant marie_anderbrant@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:29 08.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.113.59
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:04 11.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Fornåker i Alsike Nord, org.nr 769629-7303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fornåker i Alsike Nord för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fornåker i Alsike Nord för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2026 11:26

DOCUMENT ID:

HJJkoCKAWx

ENVELOPE ID:

rkA0qCFRZx-HJJkoCKAWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Fornåker i Alsike Nord.pdf
2 pages

SHA-512:

45d399ce7a96fd9343236dd0ed099c82ea46f61dbd06ac
a05e524e6c382b4e101455a6ed62a4acde948c1d7906a
e5b08f4e139a7b5f140092ed2e7bfb19241e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	11.05.2026 09:03	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	11.05.2026 09:00	Low	IP: 94.234.86.249

* 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