

Årsredovisning 2025

Brf Adar

716401-3380



Välkommen till årsredovisningen för Brf Adar

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. 4
Flerårsöversikt	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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 28:5, Luthagen 28:6	1985	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 840 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frederic Walter Mellor Iii	Ordförande
Carlos Perez De Los Heros Gomez	Styrelseledamot
Daniel Gustafsson	Styrelseledamot
Fanny Gretzén	Ledamot
Jakob Samuel Svensson	Ledamot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Magnus Hedin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1985 ● Fasad, Tak, El och Vatten stammar , Trapphus och Tvättstuga
- 2005 ● Fasad och Tak renovering
- 2006 ● Bredband installerat
- 2008 ● Renovering : Trappan Dalgatan, Tvättstuga, TV uppgradering, Radon sanering
- 2009 ● Precisionsmätning Sättningar
- 2011 ● Besiktning Skorstenarnas rökgångar
- 2012 ● Ny besiktning Skorsten efter rördragning till berörda lgh'er
- 2014 ● Målning Fönstren, Dörrar, Verandan Utvändigt
- 2016 ● Renoveringen Uthuset
- 2017 ● Byte Vatten/Värmekulvertar mellan husen , Målning Uthuset, Målning Trapphus Eriksgatan
- 2018 ● Beskrining Kastanjen, Åkerö Äppelträd
- 2019 ● OVK, Energi dekl, Precisionsavvägning husen
- 2020 ● Radon mätning
- 2021 ● Staket renov, Målning Tvättstugan, Stamspolning, Fasad reparation
- 2022 ● Rep. och Målning Förråd 1,2,4,7. Byte Radon fläktar och transformator, Nya el-drivna gräsklippare och snöslunga
- 2023 ● 2 nya tvättmaskiner, Beskrining Kastanje, Fällning Pärösträd, Ny Plantering av buskar
- 2024 ● Reparation+målning av husens socklar', Reparation plåttak och balkong + målning av veranda tak, Plantering av buskar, Sotning
- 2025 ● OVK, Renovation Balkong Räcke

Planerade underhåll

- 2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El	Björklinge energi
Fjärrvärme , El nät	Vattenfall
Vatten, Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2% 1/1/2026

Nytt låneavtal tecknat med en reducering av amorteringar med 50% per år

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 12 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	576 408	575 749	535 230	522 180
Resultat efter fin. poster	103 782	2 710	74 620	126 389
Soliditet (%)	26	24	23	20
Yttre fond	271 926	246 000	148 000	50 000
Taxeringsvärde	18 800 000	19 600 000	19 600 000	19 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	685	637	622
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	98,5	99,1	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 893	2 964	3 071	3 214
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 893	1 482	1 536	1 607
Sparande / kvm totalyta, kr	200	83	81	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	12	11	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	69	62	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	21	19	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	103	92	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,52	2,05	0,95
Räntekänslighet (%)	4,22	4,33	4,82	5,17

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	188 001	-	-	188 001
Fond, yttre underhåll	246 000	-	25 926	271 926
Balanserat resultat	356 987	2 710	-25 926	333 771
Årets resultat	2 710	-2 710	103 782	103 782
Eget kapital	793 698	0	103 782	897 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	333 771
Årets resultat	103 782
Totalt	437 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	94 000
Balanseras i ny räkning	343 553
	437 553

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	576 408	575 749
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 000
Summa rörelseintäkter		576 408	584 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-289 927	-360 700
Övriga externa kostnader	9	-44 205	-43 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 236	-64 236
Summa rörelsekostnader		-398 367	-468 368
RÖRELSERESULTAT		178 041	116 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		603	1 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 862	-114 772
Summa finansiella poster		-74 259	-113 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 782	2 710
ÅRETS RESULTAT		103 782	2 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	3 048 185	3 104 957
Maskiner och inventarier	12	15 308	22 772
Summa materiella anläggningstillgångar		3 063 493	3 127 729
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 063 493	3 127 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 481	3 908
Övriga fordringar	13	78	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 328	25 422
Summa kortfristiga fordringar		29 887	29 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		320 793	213 983
Summa kassa och bank		320 793	213 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		350 680	243 386
SUMMA TILLGÅNGAR		3 414 173	3 371 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 001	188 001
Fond för yttre underhåll		271 926	246 000
Summa bundet eget kapital		459 927	434 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		333 771	356 987
Årets resultat		103 782	2 710
Summa fritt eget kapital		437 553	359 697
SUMMA EGET KAPITAL		897 480	793 698
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 430 000	2 490 000
Leverantörsskulder		5 968	3 923
Skatteskulder		1 928	988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	78 797	82 506
Summa kortfristiga skulder		2 516 693	2 577 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 414 173	3 371 115

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 041	116 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	64 236	64 236
	242 277	180 617
Erhållen ränta	603	1 101
Erlagd ränta	-80 129	-118 706
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 751	63 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-484	3 084
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 543	-20 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 810	45 192
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 810	-44 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	213 983	258 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	320 793	213 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adar 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, 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 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	575 700	575 700
Övriga intäkter	708	49
Summa	576 408	575 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Övriga intäkter	0	9 000
Summa	0	9 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	611
Sotning	0	8 720
Ventilationskontroll OVK	4 938	0
Trädgårdsarbete	165	2 135
Summa	5 103	11 466

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	249	23 514
VA	8 238	0
Ventilation	8 750	0
Summa	17 237	23 514

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger	0	72 074
Summa	0	72 074

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	27 064	20 013
Uppvärmning	122 133	116 730
Vatten	40 660	35 896
Sophämtning	13 597	11 771
Summa	203 454	184 410

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 093	33 136
Bredband	19 800	19 800
Fastighetsskatt	17 240	16 300
Summa	64 133	69 236

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 664
Övriga förvaltningskostnader	7 745	6 614
Revisionsarvoden	11 375	10 875
Ekonomisk förvaltning	22 428	21 620
Bankkostnader	2 657	2 660
Summa	44 205	43 433

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	74 862	114 669
Övriga räntekostnader	0	103
Summa	74 862	114 772

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 508 000	5 508 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 508 000	5 508 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 403 043	-2 346 271
Årets avskrivning	-56 772	-56 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 459 815	-2 403 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 048 185	3 104 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 031 000</i>	<i>1 031 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	9 200 000
Summa	18 800 000	19 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 048	193 048
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 048	193 048
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-170 276	-162 812
Årets avskrivning	-7 464	-7 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-177 740	-170 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 308	22 772

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78	73
Summa	78	73

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 066	6 358
Försäkringspremier	8 463	10 157
Bredband	3 300	3 300
Förvaltning	6 499	5 607
Summa	24 328	25 422

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2026-01-31	2,87 %	2 430 000	2 490 000
Summa			2 430 000	2 490 000
Varav kortfristig del			2 430 000	2 490 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 130 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	2 507	1 862
Uppvärmning	15 732	15 778
Utgiftsräntor	11 624	16 891
Förutbetalda avgifter/hyror	48 934	47 975
Summa	78 797	82 506

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 875 000	4 875 000



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Uppsala April - 6 - 2026

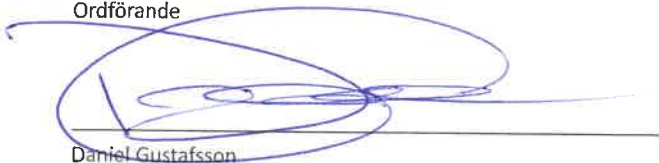
Ort och datum



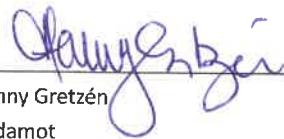
Frederic Walter Mellor III
Ordförande



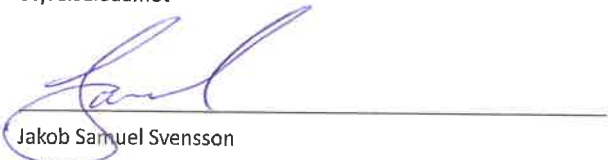
Carlos Perez De Los Heros Gomez
Styrelseledamot



Daniel Gustafsson
Styrelseledamot

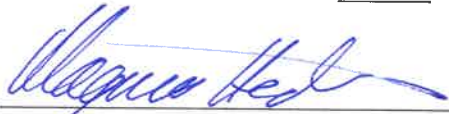


Fanny Gretzén
Ledamot



Jakob Samuel Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 20



Magnus Hedin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Adar
Org.nr 716401-3380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adar för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Adar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 förklara 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

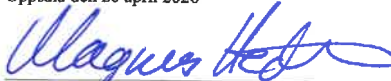
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: - företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse 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 20 april 2026



Magnus Hedin
Auktoriserad revisor