Årsredovisning

Riksbyggen
BRF Ferlinsgatan
Org nr: 717600-7339

2025-01-01 – 2025-12-31



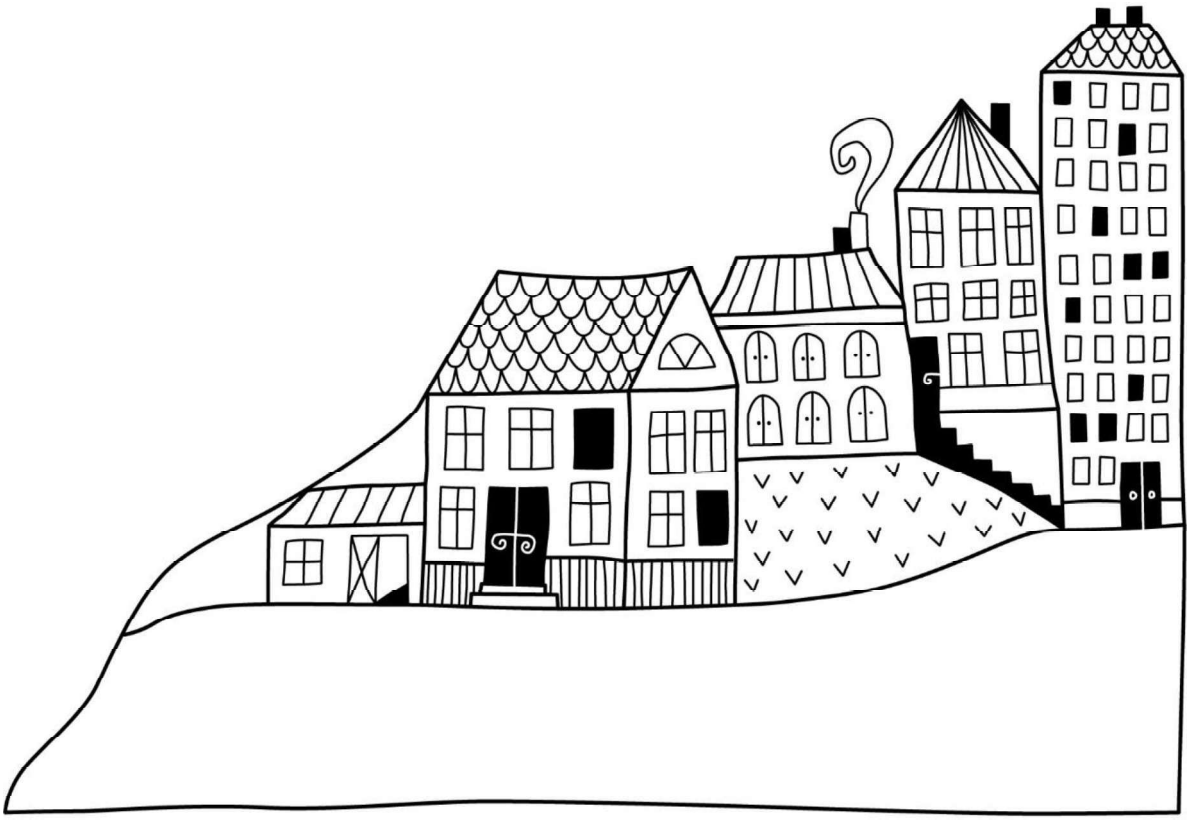
Signed document (LGviHS)

Signed document (LGviHS)

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Signed document (LGviHS)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ferlinsgatan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-11-03. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04.

I resultatet 223 tkr ingår avskrivningar med 1 661 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 883 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löten 6:3-6:5 samt Löten 5:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Ferlinsgatan 33-109 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher tidigare Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	8
2 r.o.k	46
3 r.ok	70
4 r.o.k	32
Summa	**156**

Dessutom tillkommer	
Garage	50
P-platser	115
Summa	**165**

Total tomtarea	33 090 m²
Bostäder bostadsrätt	12 240 m²
Garagelokaler	689 m²
Lokaler hyresrätt	54 m²

Signed document (LGviHS)

Årets taxeringsvärde	176 524 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	188 770 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Sommarro fastighetstjänst	Fastighetsskötsel avslutas okt 2023
Tele2	Kabel-TV
Securitas	Rondering/störningsjour
Telia	Fiber
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Uppsala Värdeskydd Teknik AB	Fjärrtjänst, bo byte och nyckelhantering
Anticimex AB	Avloppsfälla

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 590 tkr och planerat underhåll för 193 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades senast augusti 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 247 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Signed document (LGviHS)

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2012
Takrenovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013
Stamrenovering	2016
Kulvertar	2017
Passagesystem	2017
OVK	2018
Sandställning	2018
Byte tvättmaskin	2019
Målning	2019
Gårdsupprustning	2019
Målning	2020
Lekutrustning och leksand	2020
Asfaltering	2021
Parkyta	2021
Trapphusbelysning, investering	2021
Cirkulationspump, investering	2021
Renovering gårdshus, investering	2021
Undercentral, investering	2021
Målning gemensamma utrymmen	2022
Huskropp utvändigt	2022
Markprojekt	2022
Markytor	2023
Återläggning av bokningar från år 2021 och 2022	2023
Installationer belysning vid förråd och entréer	2024
Huskropp utvändigt (fogning av fasadfogar)	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, stamspolning	138 799
Huskropp utvändigt, målning	54 619

Signed document (LGviHS)

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sophie Nodfors	Ordförande	2026
Behzad Oskooi	Sekreterare	2027
Christina Vikström	Vice ordförande	2026
Uno Wahlstrand	Ledamot	2026
David Grimling	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Reza Ghareh Chaie	Suppleant	2027
Viktor Eriksson	Suppleant	2027
Xiaoqun Zhang	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Westerlund, Folkessons Råd & Revision	Auktoriserad revisor	2026
Anders Berlin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Carlsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Hydfors	2026
Gunilla Mattsson	2026
Mohamed Awad	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-02-01 då avgifterna ökade med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Signed document (LGviHS)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 810	9 584	9 371	9 177	9 167
Resultat efter finansiella poster	223	−645	384	−521	1 050
Soliditet %	35	35	34	33	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	762	749	734	719	719
Energikostnad kr/kvm	231	220	178	175	168
Sparande kr/kvm	143	106	138	204	235
Skuldsättning kr/kvm	2 479	2 543	2 686	2 752	2 661
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 630	2 698	2 849	2 919	2 822
Räntekänslighet %	3,5	3,6	3,9	4,1	3,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vad som ingår i årsavgifter se not 2.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Signed document (LGviHS)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	4 969 273	12 793 537	−645 362
Disposition enl. årsstämmobeslut			−645 362	645 362
Reservering underhållsfond		459 000	−459 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−367 212	367 212	
Årets resultat				222 760
Vid årets slut	**1 212 138**	**5 061 061**	**12 056 387**	**222 760**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 515 387
Årets resultat	222 760
Årets fondreservering enligt stadgarna	−459 000
Summa	**12 279 147**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 418
Att balansera i ny räkning i kr	**12 472 565**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Signed document (LGviHS)

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 810 113	9 584 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 135	113 684
Summa		**9 944 248**	**9 698 010**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 598 291	−6 864 646
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 219 135	−564 345
Personalkostnader	Not 6	−215 652	−187 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 660 595	−1 653 509
Summa rörelsekostnader		**−8 693 673**	**−9 269 751**
Rörelseresultat		**1 250 575**	**428 259**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 732	21 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 039 548	−1 095 126
Summa finansiella poster		**−1 027 815**	**−1 073 622**
Resultat efter finansiella poster		**222 760**	**−645 362**
Årets resultat		**222 760**	**−645 362**

Signed document (LGviHS)

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 280 278	50 936 341
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 018	24 550
Summa materiella anläggningstillgångar		**49 300 296**	**50 960 891**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12 000**	**12 000**
Summa anläggningstillgångar		**49 312 296**	**50 972 891**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 886	5 621
Övriga fordringar	Not 14	133 838	163 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	701 711	546 739
Summa kortfristiga fordringar		**850 435**	**716 291**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 901 448	1 305 348
Summa kassa och bank		**2 901 448**	**1 305 348**
Summa omsättningstillgångar		**3 751 883**	**2 021 640**
Summa tillgångar		**53 064 179**	**52 994 531**

Signed document (LGviHS)

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 138	1 212 138
Fond för yttre underhåll		5 061 061	4 969 273
Summa bundet eget kapital		**6 273 199**	**6 181 411**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 056 387	12 793 537
Årets resultat		222 760	−645 362
Summa fritt eget kapital		**12 279 147**	**12 148 175**
Summa eget kapital		**18 552 346**	**18 329 586**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 009 648	8 321 657
Summa långfristiga skulder		**8 009 648**	**8 321 657**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 178 223	24 699 470
Leverantörsskulder	Not 18	933 091	172 660
Skatteskulder	Not 19	22 870	40 806
Övriga skulder	Not 20	8 791	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 359 210	1 427 375
Summa kortfristiga skulder		**26 502 186**	**26 343 288**
Summa eget kapital och skulder		**53 064 179**	**52 994 531**

Signed document (LGviHS)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 250 575	428 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 660 595	1 653 509
	2 911 170	**2 081 769**
Erhållen ränta	11 732	21 504
Erlagd ränta	−1 069 693	−1 056 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 853 210**	**1 046 611**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−134 144	−134 699
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	710 290	−68 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 429 356**	**843 109**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−346 837
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−346 837**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−833 256	−1 852 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−833 256**	**−1 852 673**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 596 100	−1 356 401
Likvida medel vid årets början	1 305 348	2 661 750
Likvida medel vid årets slut	2 901 448	1 305 348

Signed document (LGviHS)

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	9-50
Standardförbättringar	Komponent	15-40
Markanläggningar	Komponent	15
Inventarier & verktyg	Komponent	Klar
Tvättmaskin	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Signed document (LGviHS)

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	9 329 708	9 161 628
Hyror, garage	183 600	184 200
Hyror, p-platser	185 775	180 075
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−300	−900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 200	−6 750
Rabatter	−5 660	0
Elavgifter**	25 770	11 123
Övriga lokalintäkter	18 300	10 050
Övriga ersättningar	73 455	44 905
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	665	−5
Summa nettoomsättning	**9 810 113**	**9 584 326**

**I årsavgiften ingår värme, vatten, förråd, kabel TV och bredband*

*** Återbäring från laddstationerna*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 980	7 160
Försäkringsersättningar	132 155	106 524
Summa övriga rörelseintäkter	**134 135**	**113 684**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−193 418	−367 212
Reparationer	−589 988	−197 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−294 184	−281 980
Försäkringspremier	−290 835	−259 674
Kabel- och digital-TV	−166 928	−537 744
Återbäring från Riksbyggen	1 300	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 406	−3 868
Serviceavtal	−345 937	−349 577
Obligatoriska besiktningar	−11 063	−95 659
Bevakningskostnader	−90 832	−105 173
Snö- och halkbekämpning	−68 650	−72 254
Förbrukningsinventarier	−31 152	−44 553
Fordons- och maskinkostnader	−2 897	0
Vatten	−668 959	−598 373
Fastighetsel	−373 810	−333 585
Hushållsel	−186	0
Uppvärmning	−1 952 442	−1 930 106
Sophantering och återvinning	−221 650	−283 857
Förvaltningsarvode drift*	−295 254	−1 404 321
Summa driftskostnader	**−5 598 291**	**−6 864 646**

**Bytt leverantör från Jerry Brodin AB till Riksbyggen*

Signed document (LGviHS)

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−984 509	−290 628
Lokalkostnader	0	−2 000
Resekostnader	0	−184
IT-kostnader	−12 561	−13 318
Arvode, yrkesrevisorer	−36 525	−35 875
Administration andrahandsuthyrning	−3 175	−3 093
Övriga förvaltningskostnader*	−76 248	−117 506
Kreditupplysningar	−952	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−42 931	−24 830
Representation	−15 947	−27 917
Kontorsmateriel	−27 808	−22 722
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−27	0
Medlems- och föreningsavgifter	−11 700	−11 700
Bankkostnader	−4 618	−5 750
Övriga externa kostnader	−2 133	−8 821
Summa övriga externa kostnader	**−1 219 135**	**−564 345**

**stadgebyte, fast.deklaration, stämmoordförande m.m*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 000	−58 000
Sammanträdesarvoden	−56 200	−73 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	−40 460	−33 580
Sociala kostnader	−38 992	−22 371
Summa personalkostnader	**−215 652**	**−187 251**

**förtroendevald revisor, husombud, fritidskommittén och valberedning.*

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 159 087	−1 153 879
Avskrivning Markanläggningar	−133 988	−133 988
Avskrivning Markinventarier	−5 390	−3 512
Avskrivningar tillkommande utgifter	−357 598	−357 598
Avskrivning Maskiner och inventarier	−4 532	−4 532
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 660 595**	**−1 653 509**

Signed document (LGviHS)

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 601	18 188
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	814	626
Övriga ränteintäkter	1 317	2 690
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 732**	**21 504**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 039 533	−1 094 082
Övriga räntekostnader	−15	−1 044
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 039 548**	**−1 095 126**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 499 756	55 124 756
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	12 382 020	12 382 020
Markanläggning	4 578 328	4 578 328
Markinventarier	57 326	85 489
	74 494 630	**74 147 793**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	375 000
	0	**375 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**74 494 630**	**74 494 630**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−17 261 783	−16 107 904
Standardförbättringar	−4 195 702	−3 838 103
Markanläggningar	−2 088 394	−1 954 406
Markinventarier	−12 410	−8 898
	−23 558 289	**−21 909 312**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 159 087	−1 153 879
Årets avskrivning standardförbättringar	−357 598	−357 598
Årets avskrivning markanläggningar	−133 988	−133 988
Justering markanläggningar	−5 390	−6 798
	−1 656 063	**−1 652 262**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−25 214 352**	**−23 561 574**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**49 280 278**	**50 936 341**

Signed document (LGviHS)

Varav

Byggnader	37 078 885	38 237 972
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	7 828 720	8 186 318
Markanläggningar	2 355 947	2 489 934
Markinventarier	39 526	44 916

Taxeringsvärden

Bostäder	174 000 000	186 000 000
Lokaler	2 524 000	2 770 000
Totalt taxeringsvärde	**176 524 000**	**188 770 000**
varav byggnader	*114 119 000*	*120 199 000*
varav mark	*62 405 000*	*68 571 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	480 784	480 784
	480 784	**480 784**
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**480 784**	**480 784**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−456 234	−451 701
	−456 234	**−451 701**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−4 532	−4 532
	−4 532	**−4 532**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-460 766**	**-456 234**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 018**	**24 550**
Varav		
Inventarier och verktyg	20 018	24 550

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	**12 000**	**12 000**

Signed document (LGviHS)

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 510	5 621
Kundfordringar	7 376	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**14 886**	**5 621**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	−708	0
Skattekonto	128 232	138 199
Momsfordringar	0	22 164
Fordringar hos leverantörer	6 315	3 568
Summa övriga fordringar	**133 838**	**163 931**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	309 894	290 835
Förutbetalda driftkostnader	4 500	111 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	312 442	75 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 824	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 953	68 423
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 097	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**701 711**	**546 739**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	600 021	590 420
Transaktionskonto	2 301 427	714 928
Summa kassa och bank	**2 901 448**	**1 305 348**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 187 871	33 021 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−213 252	−155 001
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 964 971	-24 544 469
Långfristig skuld vid årets slut	**8 009 648**	**8 321 657**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Signed document (LGviHS)

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,88%	2025-01-24	6 476 152,00	−6 476 152,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,65%	2025-04-28	7 528 325,00	−7 424 991,00	103 334,00	0,00
SWEDBANK	2,65%	2025-07-28	0,00	66 084,00	66 084,00	0,00
SWEDBANK	2,65%	2026-04-24	0,00	7 424 991,00	103 334,00	7 321 657,00
SWEDBANK	2,63%	2026-04-24	8 579 992,00	0,00	206 668,00	8 373 324,00
SWEDBANK	3,88%	2026-05-25	8 476 658,00	0,00	206 668,00	8 269 990,00
SWEDBANK	2,65%	2027-04-23	0,00	6 410 068,00	132 168,00	6 277 900,00
SWEDBANK	2,66%	2027-11-25	1 960 000,00	0,00	15 000,00	1 945 000,00
Summa			**33 021 127,00**	**0,00**	**833 256,00**	**32 187 871,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 833 256 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 8 269 990 kr, 7 321 657 och 8 373 324 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 28 021 591 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	801 910	172 660
Ej reskontraförda leverantörsskulder	131 182	0
Summa leverantörsskulder	**933 091**	**172 660**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 557	11 441
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	294 184	281 980
Debiterad preliminärskatt	−277 871	−252 615
Summa skatteskulder	**22 870**	**40 806**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	8 791	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 977
Summa övriga skulder	**8 791**	**2 977**

Signed document (LGviHS)

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 178	10 376
Upplupna räntekostnader	118 020	148 165
Upplupna driftskostnader	0	83 241
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 700	41 379
Upplupna elkostnader	40 744	35 631
Upplupna vattenavgifter	0	138 302
Upplupna värmekostnader	248 724	245 281
Upplupna kostnader för renhållning	0	32 305
Upplupna revisionsarvoden	34 400	32 250
Upplupna styrelsearvoden	86 500	74 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 630
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 944	555 615
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 359 210**	**1 427 375**

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 131 700	37 131 700

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Signed document (LGviHS)

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-15.

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Ann-Sophie Nodfors	Behzad Oskooi
Christina Vikström	David Grimling
Uno Wahlstrand	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gustaf Westerlund Auktoriserad revisor Folkessons Råd & Revision	Anders Berlin Förtroendevald revisor

Signed document (LGviHS)

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Signed document (LGviHS)

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Signed document (LGviHS)

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Signed document (LGviHS)

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Signed document (LGviHS)

RB BRF Ferlinsgatan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ferlinsgatan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Signed document (LGviHS)

Verification appendix

Finalized at: 2026-05-25 13:38:00 CEST

Title: Årsredovisning - 2025.pdf

Initiated By: gustaf.westerlund@folkessonab.se (gustaf.westerlund@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Anders Berlin signed at 2026-05-25 12:44:16 CEST with Swedish BankID (19490321-XXXX)
- Ann-Sophie Nodfors signed at 2026-05-20 08:13:36 CEST with Swedish BankID (19580815-XXXX)
- Christina Vikström signed at 2026-05-20 16:18:20 CEST with Swedish BankID (19491206-XXXX)
- Bengt Uno Wahlstrand signed at 2026-05-20 09:20:23 CEST with Swedish BankID (19431104-XXXX)
- Behzad Oskooi signed at 2026-05-24 22:07:01 CEST with Swedish BankID (19680121-XXXX)
- David Grimling signed at 2026-05-20 12:36:14 CEST with Swedish BankID (19900718-XXXX)
- Gustaf Westerlund signed at 2026-05-25 13:38:00 CEST with Swedish BankID (19861225-XXXX)

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a0d4ccb4538562441dc9399 Digest: LGviHSxvavaDYgbpwyuJM+JiE0zkkKdIJ57j2xF9Fbc=

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ferlinsgatan
Org.nr. 717600-7339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ferlinsgatan för år 2025.
Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

Signed document (+VBZkk)

• 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Signed document (+VBZkk)

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ferlinsgatan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Signed document (+VBZkk)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gustaf Westerlund
Auktoriserad revisor

Anders Berlin
Lekmannarevisor

Signed document (+VBZkk)

Verification appendix

Finalized at: 2026-05-25 13:38:00 CEST

Title: RB 2025.pdf

Initiated By: gustaf.westerlund@folkessonab.se (gustaf.westerlund@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Anders Berlin signed at 2026-05-25 12:44:16 CEST with Swedish BankID (19490321-XXXX)
- Gustaf Westerlund signed at 2026-05-25 13:38:00 CEST with Swedish BankID (19861225-XXXX)

Digital signing service provided by https://www.resly.se. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a0d4ccb4538562441dc939d Digest: +VBZkkQlAOgNCvE1ujoIn7harKu/W8YXjH0ePVRPgcE=