Årsredovisning

för

Brf Verket

769632-8926

Räkenskapsåret

2024-10-01 - 2025-09-30

Styrelsen för Brf Verket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-20, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2023-02-09 och de nuvarande stadgarna registrerades 2021-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kåbo 62:5, med adressen Dekangatan 10, 752 57 Uppsala som byggdes 2021-2023.

Fastigheten är ett flerbostadshus med 42 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
Fastighetens areal är 757 kvm varav bostadsarean är 1677 kvm.
Byggnaden värms upp med fjärrvärme.
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har inga egna parkeringar men har möjlighet att hyra upp till 10 st p-platser i intilliggande garage som hyrs ut via parkeringsbolag.
Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnationen av Brf Verket.
Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningen Uppsala Kåbo GA:14, Verket i Rosendal Samfällighet, som har som ändamål att hantera gård, miljörum, tvättstuga, cykelhus mm.
Föreningens andelstal i samfälligheten är 23%.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	*Valda t.o.m årsstämman*
Håkan Lohrenz (avgått)	2026
Suzana Huremovic	2026
Daniel Von Sydow	2026
Joaquin Garcia	2026
Frida Öster	2026
Miriam Holmer	2026
Augustin Chemineau	2026

Ordinarie revisorer	*Valda t.o.m. årsstämman*
Sanna Lindqvist	2026
BOREV Revision AB	

Valberedning	*Valda t.o.m. årsstämman*
Theodor Clareus	2026
Allison Geerts	2026

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedan gällande förvaltningen;

Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Teknisk Förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Lokalvård	JC Städ AB

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett.

Ingående medlemsantal	77
Utgående medlemsantal	77

Under året har en ordinarie stämma ägt rum den 2025-03-24. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen börjat debitera medlemmarna för bredband vilket tidigare har varit gratis. Föreningen har även tecknat ett bredbandsavtal för föreningslokalen.
Kostnaderna för hissen har under året varit större än väntat på grund av behov av service. Föreningen har sagt upp sitt avtal med JC Städ och har tecknat nytt avtal med en ny aktör från januari 2026. Ett av föreningens lån har villkorsändrats och har fått en aningen lägre ränta.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	1 535	1 438	771	0
Årets resultat efter fin. poster	-1 010	-716	-106	0
Soliditet (%)	76,9	76,9	76,5	0,0
Kassalikviditet (%)	14,6	17,9	98,4	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	908	855	444	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,6	92,6	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 348	13 399	13 466	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 348	13 399	13 466	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-28	170	80	0
Räntekänslighet (%)	14,7	15,7	30,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	123	94	40	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2021-2022 och 2022-2023 blir missvisande då detta är det andra hela året för föreningen.
Föreningen har under året haft en räntegaranti från byggherren Åke Sundvall om 2% för fastighetslånen. Denna garanti minskar under kommande 2 år och from Q2 2028 kommer den att vara helt borta.

Kommentar om förlust
Detta är föreninges andra "riktiga" år och man har under detta räkenskapsår återigen haft högre intäkter och högre kostnader jämfört med föregående räkenskapsår. Detta gäller främst föreningens elkostnad och samfällighetsavgift men även förvaltningskostnader och avskrivningar påverkar resultatet negativt.
Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 15% from 260101 och from nästa räkenskapsår kommer bredbandsdebiteringen omfatta ett helt år jämfört med 7 mån detta räkenskapsår.
Styrelsen kommer fortsätta att kontinuerligt se över föreningens ekonomi samt besluta om ev justeringar av årsavgifterna i samband med budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

	Förskottsbet insatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	80 460 000	0	-106 322	-716 493	**79 637 185**
Disposition av föregående års resultat:			-716 493	716 493	**0**
Årets avsättn Yttre UH-fond		83 850	-83 850		**0**
Årets resultat				-1 010 137	**-1 010 137**
Belopp vid årets utgång	**80 460 000**	**83 850**	**-906 665**	**-1 010 137**	**78 627 048**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-906 665
årets förlust	-1 010 137
	-1 916 802
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	83 850
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 000 652
	-1 916 802

Avsättning till underhållsfond är enligt ekonomisk plan.

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

Resultaträkning

	Not	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 535 134	1 438 287
Övriga intäkter		1 500	0
		1 536 634	**1 438 287**
Rörelsens kostnader			
Rep & Underhåll	3	-49 350	-9 061
Driftskostnader	4	-837 401	-510 435
Förvaltnings- och övriga kostnader	5	-111 475	-143 315
Personalkostnader	6	-82 531	-80 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 760	-962 759
		-2 043 517	**-1 706 130**
Rörelseresultat		**-506 883**	**-267 843**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-503 255	-448 650
		-503 254	**-448 650**
Resultat efter finansiella poster		**-1 010 137**	**-716 493**
Resultat före skatt		**-1 010 137**	**-716 493**
Årets resultat		**-1 010 137**	**-716 493**

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	100 933 294	101 896 054
		100 933 294	**101 896 054**
Summa anläggningstillgångar		**100 933 294**	**101 896 054**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		278	0
Övriga fordringar		28 608	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 127	123 141
		171 013	**123 141**
Kassa och bank		1 103 585	1 503 237
Summa omsättningstillgångar		**1 274 598**	**1 626 378**
SUMMA TILLGÅNGAR		**102 207 892**	**103 522 432**

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 460 000	80 460 000
Fond för yttre underhåll		83 850	0
		80 543 850	**80 460 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-906 665	-106 322
Årets resultat		-1 010 137	-716 493
		-1 916 802	**-822 816**
Summa eget kapital		**78 627 048**	**79 637 184**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 874 550	14 812 500
Summa långfristiga skulder		**14 874 550**	**14 812 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 510 250	7 657 200
Leverantörsskulder		353 424	26 355
Övriga skulder		167 325	305 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	675 296	1 083 658
Summa kortfristiga skulder		**8 706 295**	**9 072 748**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**102 207 892**	**103 522 432**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 010 137	-716 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		962 760	962 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-47 377**	**246 266**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- & hyresfodringar		-278	3 357
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 594	-48 074
Förändring av leverantörsskulder		327 069	-232 208
Förändring av kortfristiga skulder		-546 572	-487 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-314 752**	**-518 453**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-84 900	-113 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-84 900**	**-113 200**
Årets kassaflöde		**-399 652**	**-631 653**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 503 237	2 134 890
Likvida medel vid årets slut		**1 103 585**	**1 503 237**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,67%
Värme, Sanitet (VS)	2,00%
El	2,50%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Yttertak	2,50%
Ventilation	2,50%
Hiss	3,33%
Styr- och övervakning	5,00%
Restpost	0,67%

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat efter fin. poster

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
Kostnad för värme och kallvatten ingår i samfällighetsavgiften och finns därmed inte som kostnad i nyckeltalet energikostnad/kvm.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Årsavgifter bostäder	1 298 134	1 228 986
Intäkt Varmvatten (IMD)	56 987	52 806
Intäkt El (IMD)	117 144	151 307
Intäkt Bredband	49 855	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 022	5 299
Öres- och kronutjämning	-8	-111
	1 535 134	**1 438 287**

I årsavgiften ingår kallvatten, värme, sophämtning, varmvatten och el som debiteras via IMD samt kabel-tv /bredband.

Not 3 Rep & Underhåll

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Rep & Underhåll Bostäder	6 491	0
Rep & Underhåll Hissar	33 984	0
Rep & Underhåll Lokaler	0	3 000
Rep & Underhåll Installationer	1 875	6 061
Vattenskador	7 000	0
	49 350	**9 061**

Not 4 Driftskostnader

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
El för belysning	121 512	79 790
Vatten och avlopp	84 170	78 684
Städning	36 202	37 992
Fastighetskötsel	82 036	42 221
Hisservice	10 260	0
Fastighetsförsäkring	35 607	26 105
Samfällighetsavgift	340 060	191 012
Övriga Serviceavtal	63 244	51 411
Förbrukningsinventarier	0	2 990
Förbrukningsmaterial	1 990	230
Övrigt	62 320	0
	837 401	**510 435**

Not 5 Förvaltnings - och övriga kostnader

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Ersättningar till revisor	22 575	60 000
Kameral Förvaltning	75 683	71 608
Övriga förvaltningskostnader	800	1 938
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	6 788	6 250
Representation styrelse	232	0
Inkasso och KFM-avgifter	60	221
Bankkostnader	4 437	3 298
Övriga externa tjänster	900	0
	111 475	**143 315**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Arvode valberedning	4 000	4 000
	62 800	**61 300**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	19 731	19 260
	19 731	**19 260**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**82 531**	**80 560**

Not 7 Räntekostnader

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Betalda räntekostnader	889 386	941 777
Erhållen räntegaranti (not 11)	-391 824	-493 127
Räntekostnader för skatter och avgifter	5 693	0
	503 255	**448 650**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	103 099 500	103 099 500
Inköp	0	0
Värdeöverföring från dotterbolag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 099 500**	**103 099 500**
Ingående avskrivningar	-1 203 446	-240 687
Årets avskrivningar	-962 760	-962 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 166 206**	**-1 203 446**
Utgående redovisat värde	**100 933 294**	**101 896 054**
Bokfört värde mark	15 042 236	15 042 236
	15 042 236	**15 042 236**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-09-30	2024-09-30
Emvix	39 756	38 451
Securitas	1 268	1 185
Samuel & partner	236	4 913
Schindler Hiss	3 420	3 287
Boappa	2 151	2 151
Din Box	1 645	1 495
Infometric	4 286	4 124
Sappa	21 294	0
Bostadsrätterna	1 415	0
Uppsala vatten	8 134	0
Sappa	1 159	0
Upplupna El intäkter juni-sept	34 203	46 540
Upplupna VV intäkter juni-sept	14 192	12 293
Förutbetald försäkring	8 968	8 702
	142 127	**123 141**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-09-30	Lånebelopp 2024-09-30
SBAB	3,25	2029-03-15	7 505 800	0
SBAB	3,94	2028-03-17	7 368 750	7 406 250
SBAB	4,17	2026-03-17	0	7 406 250
			14 874 550	**14 812 500**

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av korfristiga lån och amortering.

	2025-09-30	2024-09-30
Beräknad amortering nästkommande år	113 200	113 200
Amortering per 250930 betald nästkommande år	28 300	0
Lån SBAB 32835724, ränta 3,25%, ff 290315	0	7 544 000
Lån SBAB 32835740, ränta 4,17%, ff 260317	7 368 750	0
	7 510 250	**7 657 200**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-09-30	2024-09-30
Förutbetalda intäkter	129 664	115 677
El	10 181	5 252
Revision	22 575	60 000
Avtalskostnader	430 345	822 169
Arvoden	62 800	61 300
Sociala avgifter	19 731	19 260
	675 296	**1 083 658**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att höja årsavgifterna med 15% from 1/1-2026.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-09-30	2024-09-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	22 639 500	22 639 500
	22 639 500	**22 639 500**

Årsredovisningen beslutades 2026-02-04

Signerad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel von Sydow
Styrelseledamot / Ordförande

Suzana Huremovic
Styrelseledamot

Joaquin Garcia
Styrelseledamot

Frida Öster
Styrelseledamot

Miriam Holmer
Styrelseledamot

Augustin Chemineau
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569155666

Dokument

273 ÅR2024-2025
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-02-05 09:53:24 CET (+0100) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-02-09 14:25:58 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Daniel von Sydow (DvS)
danielvonsydow@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL VON SYDOW"
Signerade 2026-02-05 13:22:19 CET (+0100)

Suzana Huremovic (SH)
suzanahuremovic@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUZANA HUREMOVIC"
Signerade 2026-02-05 13:33:14 CET (+0100)

Joaquin Garcia (JG)
joacogarcia18@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joaquin Garcia"
Signerade 2026-02-05 19:48:36 CET (+0100)

Frida Öster (FÖ)
fridaoster01@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA ÖSTER"
Signerade 2026-02-05 22:32:05 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569155666

Miriam Holmer (MH) holmer.miriam@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIRIAM HOLMER" Signerade 2026-02-06 08:58:27 CET (+0100)	Augustin Chemineau (AC) augustinchemineau@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AUGUSTIN BERNARD PHILIPPE CHEMINEAU" Signerade 2026-02-06 10:38:44 CET (+0100)
Sanna Lindqvist (SL) BOREV Revision AB sanna.lindqvist@borev.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Karin Helena Lindkvist" Signerade 2026-02-09 14:25:58 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verket, org.nr 769632-8926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verket för räkenskapsåret 2024-10-01 – 2025-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 september 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

H1fIJEvPv-x-Byv1EwDvZx

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 Verket för räkenskapsåret 2024-10-01 – 2025-09-30 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

_____
Sanna Lindqvist
Revisor

H1fIJEvPv-x-Byv1EwDvZx

SEALED BY Verified H1FIJEVPV-X-BYV1EWDVZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.02.2026 14:42

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 09.02.2026 14:40

DOCUMENT ID:
Byv1EwDvZx

ENVELOPE ID:
H1fIJEvPv-x-Byv1EwDvZx

DOCUMENT NAME:
Brf Verket revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:
e18728ddc992c4ed14e69a035b6a7ed640b5a8cd982f24b65a14879547aa98ae9a69abf3f92829c5c02b6b028aa0aced00d34e05a994e4eb4b0b77c87e1746f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sanna Karin Helena Lindkvist**	**Signed**	**09.02.2026 14:42**	**eID**	**Swedish BankID**
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	09.02.2026 14:41	Low	IP: 95.140.187.181

* 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