



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjalar 4

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09 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  |
|----------------------|---------|---------|
| Kungsängen 14:4      | 1957    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 978 kvm 4 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 398 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 377 kvm.

### **Styrelsens sammansättning**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Anna-Carin Ålander             | Styrelseledamot |
| Kristina Magdalena Vardein     | Styrelseledamot |
| Jonas Lennestål                | Ordförande      |
| Raul Markus Antero Hakkarainen | Suppleant       |

### **Valberedning**

Ture Ålander och Susanne Axén

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Karl Ekman   Revisor   Kungsbron Borevision

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-02. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av avloppsrör i källaren - Sönderfrätt rör  
Byte av till- och frånluftssystem i lokalerna - Pga icke godkänd OVK samt tidigare felinstallation
- 2017** ● Ny grind mot Kungsgatan - Byte från trägrind  
Målning av staket  
Dränering runt huset - Brott på dagvattenledning, fuktskador  
Anslutning till fibernät  
Byte av panncentral - Stort renoveringsbehov  
Stamspolning
- 2018** ● Cykelställ m tak - Nybyggnation  
Sopskåp - Nybyggnation
- 2019** ● Byte av yttertak - Nödvändig renovering  
Takfönster lgh 25 - Nödvändigt byte
- 2020** ● Entredörrar, garageportar fönster - Målning, bytt panel  
Butiksfönster - Oljning av karmar  
Målning balkonger  
Målning takfot
- 2021** ● Asfalt, staket - Bekostat av Vasakronan  
Plantering, beskärning häck - Bekostat av Vasakronan  
Gräsmatta innergården - Bekostat av Vasakronan
- 2022** ● Byte 2 tvättmaskiner  
OVK Lägenheter och lokaler  
Byte till LED lampor i trappuppgångarna.  
Stamspolning  
Staket mot yttre parkering  
Staket mot Fjalar2
- 2023** ● Byte dörr torkrum  
Elkabel tak och stuprör
- 2024** ● Byte lås och brytskydd, ytterdörrar och panncentral  
Målning av parkeringsrutor
- 2025** ● OVK Lägenheter och lokaler  
Sockeln, omputsning och lagning  
Byta av stamventiler  
Byte av termostater

### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av avloppsledningar  
Träplank, renovering och målning  
Metallgrind, målning
- 2027** ● Besiktning balkong och förstudie fasad
- 2028** ● Byte av hiss
- 2029** ● Målning trapphus, tvättstuga och torkrum
- 2030** ● Balkongrenovering och omputsning av fasad

### Avtal med leverantörer

|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Årlig översyn av tvättstuga        | Upplands Tvätt och Kylservice |
| Ekonomisk förvaltning              | SBC                           |
| Fastighetsskötsel och Snöskottning | Sweax                         |
| Hissunderhåll                      | Uppsala Lyftservice           |
| Lägenhetsförteckning               | SBC                           |
| Nyckelhantering                    | Certego                       |
| Parkeringsövervakning              | Parkia                        |
| Underhåll av ventilation           | Upplands ventilationstjänst   |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Höjning av parkeringsavgift från 325 kr/ månad till 650 kr/mån. Höjning av avgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler skedde 1 jan 2025 med 5 %.

#### Förändringar i avtal

Byte av fastighetsförvaltare från Bredablick till Sweax,

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 811 406  | 1 743 327  | 1 678 968  | 1 604 815  |
| Resultat efter fin. poster                         | 128 104    | 93 424     | 262 577    | -109 568   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 1 490 161  | 738 161    | 490 638    | 325 528    |
| Taxeringsvärde                                     | 53 540 000 | 55 795 000 | 55 795 000 | 55 795 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 727        | 692        | 692        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,4       | 91,5       | 95,2       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 817      | 2 715      | 2 785      | 2 853      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 2 728      | 2 632      | 2 700      | 2 767      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 78         | 68         | 139        | 17         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 39         | 43         | 94         | 53         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 176        | 167        | 115        | 128        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 53         | 41         | 34         | 41         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 268        | 251        | 243        | 222        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 3,09       | 1,88       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,87       | 3,92       | 4,02       | -          |

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 338 247           | -                                            | -                               | 338 247           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 738 161           | -                                            | 752 000                         | 1 490 161         |
| Balanserat resultat      | -6 239 173        | 93 424                                       | -752 000                        | -6 897 749        |
| Årets resultat           | 93 424            | -93 424                                      | 128 104                         | 128 104           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-5 069 341</b> | <b>0</b>                                     | <b>128 104</b>                  | <b>-4 941 237</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 145 749        |
| Årets resultat                                                     | 128 104           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -752 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 769 645</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-6 769 645</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 811 407         | 1 743 327         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 427             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 812 834</b>  | <b>1 743 327</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 168 689        | -1 126 586        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -201 523          | -195 140          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -70 901           | -69 518           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -57 966           | -67 512           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 499 079</b> | <b>-1 458 756</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>313 755</b>    | <b>284 571</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 507             | 4 581             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -187 157          | -195 728          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-185 651</b>   | <b>-191 147</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>128 104</b>    | <b>93 424</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>128 104</b>    | <b>93 424</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11, 18 | 1 375 258        | 897 473          |
| Markanläggningar                              | 12     | 178 198          | 211 690          |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 553 455</b> | <b>1 109 162</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 553 455</b> | <b>1 109 162</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 61 277           | 39 284           |
| Övriga fordringar                             | 14     | 392 322          | 435 692          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 28 678           | 69 283           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>482 277</b>   | <b>544 259</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>482 277</b>   | <b>544 259</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>2 035 733</b> | <b>1 653 422</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 338 247           | 338 247           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 490 161         | 738 161           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 828 408</b>  | <b>1 076 408</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 897 749        | -6 239 173        |
| Årets resultat                               |        | 128 104           | 93 424            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-6 769 645</b> | <b>-6 145 749</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-4 941 237</b> | <b>-5 069 341</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 4 934 676         | 1 007 676         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 934 676</b>  | <b>1 007 676</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 549 250         | 5 247 750         |
| Leverantörsskulder                           |        | 77 352            | 74 987            |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | 14 841            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 23 747            | 23 747            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 391 944           | 353 761           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 042 293</b>  | <b>5 715 087</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 035 733</b>  | <b>1 653 422</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>313 755</b>  | <b>284 571</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 57 966          | 67 512          |
|                                                                                 | <b>371 721</b>  | <b>352 083</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 507           | 4 581           |
| Erlagd ränta                                                                    | -186 827        | -186 647        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>186 400</b>  | <b>170 017</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 50 491          | -108 343        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 25 377          | 19 332          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>262 268</b>  | <b>81 006</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -502 259        | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-502 259</b> | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 400 000         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -171 500        | -161 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>228 500</b>  | <b>-161 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-11 491</b>  | <b>-80 494</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>378 219</b>  | <b>458 713</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>366 728</b>  | <b>378 219</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fjalar 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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          | 1,35 - 3,33 % |
| Markanläggningar | 3,33 - 5,00 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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        | 1 316 366        | 1 179 012        |
| Årsavgifter lokaler         | 358 146          | 415 732          |
| Hysesintäkter lokaler       | 40 872           | 40 344           |
| Hysesintäkter p-plats       | 62 275           | 42 900           |
| Påminnelseavgift            | 300              | 300              |
| Pantsättningsavgift         | 1 176            | 2 865            |
| Överlåtelseavgift           | 4 410            | 2 866            |
| Administrativ avgift        | 980              | 490              |
| Andrahandsuthyrning         | 17 075           | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 9 806            | 58 820           |
| Öres- och kronutjämning     | 1                | -1               |
| <b>Summa</b>                | <b>1 811 407</b> | <b>1 743 327</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025         | 2024     |
|------------------------|--------------|----------|
| Övriga erhållna bidrag | 1 427        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 427</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 139 844        | 144 161        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 17 642         |
| Städning enligt avtal                   | 5 232          | 0              |
| Städning utöver avtal                   | 0              | 2 153          |
| Hissbesiktning                          | 2 850          | 2 550          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 54 458         | 0              |
| Brandskydd                              | 22 938         | 9 917          |
| Gårdkostnader                           | 3 322          | 1 460          |
| Gemensamma utrymmen                     | 2 113          | 699            |
| Snöröjning/sandning                     | 13 325         | 30 146         |
| Serviceavtal                            | 9 126          | 20 099         |
| Serviceavtal, hissar                    | 1 674          | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 397          | 954            |
| <b>Summa</b>                            | <b>257 279</b> | <b>229 780</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                   | 5 754         | 12 375        |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 33 121        |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 18 438        | 0             |
| VVS                          | 7 290         | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 6 789         |
| Ventilation                  | 29 122        | 22 937        |
| Elinstallationer             | 0             | 2 195         |
| Hissar                       | 2 459         | 16 903        |
| Tak                          | 994           | 3 675         |
| Mark/gård/utemiljö           | 1 229         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>65 286</b> | <b>97 995</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 92 613         | 102 036        |
| Uppvärmning             | 417 223        | 397 708        |
| Vatten                  | 126 989        | 97 468         |
| Sophämtning/renhållning | 41 776         | 45 200         |
| <b>Summa</b>            | <b>678 601</b> | <b>642 412</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 56 127         | 36 810         |
| Fastighetsskatt        | 111 396        | 119 590        |
| <b>Summa</b>           | <b>167 523</b> | <b>156 400</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 107          | 1 107          |
| Tele- och datakommunikation     | 2 310          | 2 756          |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 39 876         |
| Inkassokostnader                | 1 077          | 240            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 50 500         | 28 750         |
| Styrelseomkostnader             | 2 089          | 800            |
| Fritids och trivselkostnader    | 2 126          | 0              |
| Föreningskostnader              | 2 701          | 8 264          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 66 981         | 63 733         |
| Överlåtelsekostnad              | 2 058          | 4 012          |
| Pantsättningskostnad            | 7 938          | 4 300          |
| Administration                  | 4 858          | 13 939         |
| Konsultkostnader                | 52 369         | 27 363         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 410          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>201 523</b> | <b>195 140</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 55 000        | 60 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 15 901        | 9 518         |
| <b>Summa</b>        | <b>70 901</b> | <b>69 518</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 187 141        | 195 609        |
| Dröjsmålsränta               | 16             | 119            |
| <b>Summa</b>                 | <b>187 157</b> | <b>195 728</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 9 288 979         | 9 288 979         |
| Årets inköp                                   | 502 259           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>9 791 238</b>  | <b>9 288 979</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -8 391 506        | -8 357 486        |
| Årets avskrivning                             | -24 474           | -34 020           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 415 980</b> | <b>-8 391 506</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 375 258</b>  | <b>897 473</b>    |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>173 000</i>    | <i>173 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 765 000        | 25 727 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 775 000        | 30 068 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 540 000</b> | <b>55 795 000</b> |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2025            | 2024            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 913 305         | 913 305         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>913 305</b>  | <b>913 305</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -701 615        | -668 123        |
| Årets avskrivning                             | -33 492         | -33 492         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-735 107</b> | <b>-701 615</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>178 198</b>  | <b>211 690</b>  |

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 138 712         | 138 712         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>138 712</b>  | <b>138 712</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -138 712        | -138 712        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-138 712</b> | <b>-138 712</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 17 563         | 30 162         |
| Skattefordringar               | 8 031          | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 27 311         |
| Transaktionskonto              | 171 320        | 168 454        |
| Borgo räntekonto               | 195 408        | 209 766        |
| <b>Summa</b>                   | <b>392 322</b> | <b>435 692</b> |

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 9 580         | 15 917        |
| Förutbet fast skötsel    | 0             | 34 961        |
| Förutbet försäkr premier | 18 861        | 18 405        |
| Upplupna intäkter        | 237           | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>28 678</b> | <b>69 283</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | -                        | -                       | -                   | 2 225 000           |
| Handelsbanken         | 2030-03-01               | 3,01 %                  | 1 300 000           | 1 380 000           |
| Handelsbanken         | 2026-09-30               | 4,54 %                  | 180 000             | 184 000             |
| Handelsbanken         | 2027-06-01               | 3,18 %                  | 827 676             | 837 676             |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 2,75 %                  | 831 250             | 840 750             |
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 2,79 %                  | 780 000             | 788 000             |
| Handelsbanken         | 2028-04-30               | 2,79 %                  | 1 088 000           | -                   |
| Handelsbanken         | 2029-04-30               | 2,92 %                  | 1 087 000           | -                   |
| Handelsbanken         | 2026-01-02               | 2,64 %                  | 390 000             | -                   |
| Summa                 |                          |                         | 6 483 926           | 6 255 426           |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 549 250           | 5 247 750           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 476 426 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Upplupna kostnader               | 223        | 7 166      |
| Uppl kostn el                    | 9 130      | 11 429     |
| Uppl kostnad Värme               | 54 890     | 55 112     |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 25 500     | 0          |
| Uppl kostn räntor                | 21 083     | 20 753     |
| Uppl kostnad arvoden             | 60 000     | 60 000     |
| Uppl lagstadgade soc avg         | 18 852     | 0          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0          | 18 852     |
| Förutbet hyror/avgifter          | 202 266    | 180 449    |
| Summa                            | 391 944    | 353 761    |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 451 900  | 7 451 900  |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från årsskiftet höjning av avgifter med 10%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Uppsala

---

Jonas Lennestål  
Ordförande

---

Anna-Carin Ålander  
Styrelseledamot

---

Kristina Magdalena Vardein  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Karl Ekman  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 19:35

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 12:22

**DOCUMENT ID:**

HkRIR\_76bg

**ENVELOPE ID:**

B16LAdmabe-HkRIR\_76bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fjalar 4, 717600-0953 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

9a5e2a70dd2a95809bbc6f7be65303b0a5722cd96d15e736e447563e07fa214b3fd3e5be19981a1038725720d19d4d4904e4fdebee22953996cc41e76eb951f2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Kristina Magdalena Varde<br>in<br>kristina@vardein.com    |  Signed<br>Authenticated | 20.04.2026 13:59<br>20.04.2026 13:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.83.125  |
| 2. JONAS LENNESTÅL<br>jonas.lennestal@hotmail.<br>com        |  Signed<br>Authenticated | 20.04.2026 14:16<br>20.04.2026 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.240.115 |
| 3. Siw Anna-Carin Ålander<br>fam_sakari@hotmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 21.04.2026 12:51<br>20.04.2026 15:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.252.3.105  |
| 4. KARL JOHAN EKMAN<br>karl.ekman@kungsbronbo<br>revision.se |  Signed<br>Authenticated | 26.04.2026 19:35<br>26.04.2026 19:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.78.239.131 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjalar 4

Org.nr 717600-0953

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjalar 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fjalar 4:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjalar 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 19:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 12:22

**DOCUMENT ID:**

BkWR8Ruma-l

**ENVELOPE ID:**

rkGaUAOXT-g-BkWR8Ruma-l

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fjalar 4 202  
5-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

983f39adfd23fe6f8f2c36eb47769e524111ac4735b3e84  
593c397d5debc48fd97efb56fe942e8016de668c863977  
01343fc4b3b89abb497f0f46e8e7b473169

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. KARL JOHAN EKMAN                   | Signed        | 26.04.2026 19:34 | eID    | Swedish BankID     |
| karl.ekman@kungsbronbo<br>revision.se | Authenticated | 26.04.2026 19:30 | Low    | IP: 178.78.239.131 |

\* 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