

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4

769637-9515

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Svartåpromenaden 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Svartåpromenaden 4 registrerades 2019-10-08 hos Bolagsverket och har sitt säte i Mjölby.

Föreningen förvärvade 2021-12-31 samtliga andelar i Strandbyggaren 4 ekonomisk förening. Inflyttning i lägenheterna var i december 2021 och enligt andelsöverlåtelseavtalet tillträdde andelarna 31 december 2021. Strandbyggaren 4 ekonomisk förening fusionerades under 2022 med föreningen.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Häxan 5, som uppfördes 2021. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 39 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Adress: Södra Strandvägen 30, Mjölby

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, kvm</i>
7	1	48
16	2	66
16	3	85-86

Total boarea är 2 760 kvm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, teknikrum och förråd/stådrum. I gemensamma biutrymme finns miljörum.

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Östergötland och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Del i samfällighet

Fastigheten Häxan 5 har 39/113 av andelarna i gemensamhetsanläggningen Mjölby Häxan GA:1 som innehåller infartsväg, parkeringsplatser, carportar, grönområde, dagvattenledningar och dagvattenmagasin. För gemensamhetsanläggningens uppförande, drift och skötsel svarar Häxans Samfällighetsförening.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 61 medlemmar.

Överlåtelse

39 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie årsstämman 2025-04-24:

Ronny Nilsson	Ordförande
Josefin Andersson	Ledamot
Bo Hinnerson	Ledamot
Lars Åke Karlsson	Ledamot
Irene Karlsson	Ledamot
Lars-Åke Johansson	Suppleant
Yngve Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor	Ordinarie
Ola Claesson		Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 453	2 283	2 119	1 699
Resultat efter finansiella poster	-972	-798	-1 012	-958
Soliditet (%)	66,44	66,50	66,33	66,64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	827	768	615
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,32	98,77	99,92	98,91
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 110	12 250	12 391	12 523
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 110	12 250	12 391	12 523
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,51	2,49	1,38
Räntekänslighet (%)	13,63	14,81	16,14	20,36
Sparande per kvm (kr/kvm)	214	268	192	213
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	98	110	103
Driftskostnad	250	207	215	188

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 575 000	209 533	-2 172 751	-798 355	67 813 427
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-998 355	798 355	0
Årets resultat				-972 126	-972 126
Belopp vid årets utgång	70 575 000	409 533	-3 171 106	-972 126	66 841 301

Enligt stadgarna ska reservering av medel för yttre underhåll göras årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 171 106
årets förlust	-972 126
	-4 143 232

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	117 600
i ny räkning överföres	-4 260 832
	-4 143 232

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 452 607	2 282 593
Övriga intäkter	3	16 778	28 509
		2 469 385	2 311 102
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-783 053	-641 071
Administrationskostnader	5	-122 083	-111 681
Löner och ersättningar	6	-33 949	-33 102
Avskrivningar byggnad		-1 480 979	-1 480 979
		-2 420 064	-2 266 833
Rörelseresultat		49 320	44 269
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 812	13 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 258	-856 486
		-1 021 446	-842 624
Resultat efter finansiella poster		-972 126	-798 355
Årets resultat		-972 126	-798 355

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	93 409 784	94 890 763
		93 409 784	94 890 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Häxans samfällighetsförening	8	6 166 300	6 166 300
		6 166 300	6 166 300
Summa anläggningstillgångar		99 576 084	101 057 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 860	0
Övriga fordringar		30 393	7 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 587	77 011
		131 840	85 009
<i>Kassa och bank</i>		900 812	836 349
Summa omsättningstillgångar		1 032 652	921 358
SUMMA TILLGÅNGAR		100 608 736	101 978 421

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		70 575 000	70 575 000
Fond yttre underhåll		409 533	209 533
		70 984 533	70 784 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 171 106	-2 172 751
Årets resultat		-972 126	-798 355
		-4 143 232	-2 971 106
Summa eget kapital		66 841 301	67 813 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 024 218	33 422 920
Summa långfristiga skulder		22 024 218	33 422 920
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 398 702	387 408
Leverantörsskulder		55 507	41 641
Övriga skulder		26 049	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 959	313 025
Summa kortfristiga skulder		11 743 217	742 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 608 736	101 978 421

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-972 126	-798 355
Justeringar för avskrivningar	1 480 979	1 480 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	508 853	682 624
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-46 831	-10 186
Förändring av leverantörsskulder	13 866	-315 640
Förändring av kortfristiga skulder	-24 017	38 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 871	395 528
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-387 408	-388 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-387 408	-388 224
Årets kassaflöde	64 463	7 304
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	836 349	829 045
Likvida medel vid årets slut	900 812	836 349

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäksredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	200 år
Fasad, fönster, yttertak och innerväggar	50 år
Värme, sanitet och el	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	30 år
Ventilation	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

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 föreningens 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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 125 140	2 043 480
Debiterad förbrukning, medlemmar	251 692	239 113
Bredbandsavgift	75 775	0
	2 452 607	2 282 593

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	7 165
Pantsättningsavgifter	1 764	1 719
Vidarefakturerade kostnader	0	11 993
Återbäring Länsförsäkringar	5 740	2 488
Övriga intäkter	6 334	5 144
	16 778	28 509

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	278 219	239 092
Vatten	42 516	32 571
Renhållning	100 332	104 446
Försäkring	52 322	48 749
Bredband/TV	91 451	9 596
Fastighetsskötsel	90 396	95 941
Övriga fastighetskostnader	18 010	23 553
Serviceavtal	5 760	8 223
Entremattor	10 128	9 794
	689 134	571 965
Reparationer och underhåll	93 919	69 105
	783 053	641 070

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	72 300	70 682
Övriga förvaltningskostnader	36 408	27 624
Revision	13 375	13 375
	122 083	111 681

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	4 549	4 452
	33 949	33 102

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 333 700	99 333 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 333 700	99 333 700
Ingående avskrivningar	-4 442 937	-2 961 958
Årets avskrivningar	-1 480 979	-1 480 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 923 916	-4 442 937
Utgående redovisat värde	93 409 784	94 890 763
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	8 800 000
	62 800 000	63 800 000

Not 8 Andelar i Häxans samfällighetsförening

	2025-12-31	2024-12-31
39/113 av andelarna i Häxans samfällighetsförening av totalt 17 866 458kr	6 166 300	6 166 300
	6 166 300	6 166 300

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,68	2026-12-30	11 140 702	11 270 110
Handelsbanken	4,47	2027-12-30	11 140 701	11 270 109
Handelsbanken	3,00	2027-12-30	11 141 517	11 270 109
			33 422 920	33 810 328
Kortfristig del av långfristig skuld			11 398 702	387 408

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 387 408 kr.

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 975 000	34 975 000
	34 975 000	34 975 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 17 februari 2026

Mjölby

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronny Nilsson
Ordförande

Bo Hinnerson

Lars Åke Karlsson

Irene Karlsson

Josefin Andersson

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Marcus Roos · 18.02.2026 14:12

DOCUMENT ID:

H1Xia9NQOZI

ENVELOPE ID:

SkfIT94QO-x-H1Xia9NQOZI

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025, Brf Svartåpromenaden 4.pdf

13 pages

SHA-512:

76364eec7836b71e070908388fd88a29ab24e7c7ae59ea
a939d3c71763e1e166e2025812c20b36911b72ba877d8
60748e42dec6b4f479d64bc14b8c6e2cfe153

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. MARIA JOSEFIN ANDERS SON josefinanderssonsweden@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 20:10 18.02.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/29) IP: 217.211.117.180
2. Ronny Knut Olof Nilsson evaronnynilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2026 07:47 19.02.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/23) IP: 185.165.83.187
3. Lars Åke Karlsson larsake.karlsson@outlook.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 20:20 23.02.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/17) IP: 134.65.164.223
4. Margareta Irene Elisabet Karlsson m.irene.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 20:15 23.02.2026 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/27) IP: 95.193.140.109
5. Bo Wilhelm Hinnerson familjen@hinnerson.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 22:01 25.02.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/29) IP: 193.181.34.238
6. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 08:33 27.02.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Svartåpromenaden 4 Org.nr. 769637-9515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 för år 202 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Marcus Roos · 26.02.2026 13:04

DOCUMENT ID:

BksR8hadWI

ENVELOPE ID:

BJ9RU3TOZe-BksR8hadWI

DOCUMENT NAME:

BRF Svartåmromeaden 4 Revisionsberätterättelse.pdf
2 pages

SHA-512:

004f533132b5af0720d377bb93cf11695f033ff26920db7f
61968a039ad5b70cc6f9bc8957980a546eea34a2ef8a3b
502db729f7dee1f5174d0c8fa1643ecff7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	27.02.2026 08:34 27.02.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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