

Brf Sergeanten 4



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Sergeanten 4

769600-2133

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Sergeanten 4 (769600-2133) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sergeanten 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Riddargatan 70 / Riddargatan 70 A.

Sergeanten 4 byggdes år 1896.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2049-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	1 772
2	Lokaler, hyresrätt	167

Lokalerna som upplåtes med hyresrätt är belägna i entréplanet och dessa utgör föreningens externa intäktskälla. Föreningen har ett gemensamt utrymme om 15 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-18. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hegardt Grant Sarah	Ledamot
Lindberg Ludvig	Ledamot
Victor Appelqvist	Ledamot
Amanda Lindahl	Suppleant
Heijbel Johan	Ledamot, ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Engzell Per.

Valberedningen har utgjorts av Jarl Wennerholm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-	Renovering av terrasser till vindsvåningar samt delar av tak
2022-	Byte av huvudledningar för el inklusive gruppcentraler
2022-	Byte av vatten- och avloppsstammar
2020-	Byte till energiglas och målning/renovering av fönster
2019-	Åtgärdsprogram genomfört för uppdatering av brandskydd i byggnaden
2019-	Borttagning av vildvin på fasad
2018-	Reparation av hiss
2018-	Reparation av gårdsmur
2016-	Reparation av hiss
2015-	OVK besiktning
2015-	Reparation av hiss
2015-	Målning av trapphus i gårds- och gatuhus
2015-	Installation bredbandsfiber
2009-	Ombyggnationer av föreningens lokaler
2005-	Större underhåll i samband med ombyggnad av vind till lägenheter

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 23 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 24 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Mårths & Repus Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 722	1 657	1 485	1 081	1 039
Resultat efter fin.poster (tkr)	-317	-205	-294	-428	-70
Soliditet (%)	60	60	59	61	98

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	589	561	449
Skuldsättning per totalyta (kr)	6 189	6 189	6 189
Skuldsättning per brf yta (kr)	6 772	6 772	6 772
Sparande per kvm totalyta (kr)	127	141	-65
Räntekänslighet (%)	11%	12%	15%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	144	149	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61%	60%	54%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 348 807	8 414 185	3 068 239	-3 575 294	-205 291	19 050 646

Resultatdisposition enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			319 911	-319 911		
Balanseras i ny räkning				-205 291	205 291	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-316 996	-316 996
Belopp vid årets utgång	11 348 807	8 414 185	3 388 150	-4 100 496	-316 996	18 733 650

23 151 142

-4 417 492

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 100 496
Årets resultat	<u>-316 996</u>
Totalt	-4 417 492

Avsättning till yttre fond	317 094
Uttag ur yttre fond	-42 050
Balanseras i ny räkning	<u>-4 692 536</u>
Summa	-4 417 492

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Styrelsen kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Tidigare beslutat att ökade kostnader till följd av räntekostnader och avskrivningar ska täckas genom höjda avgifter som ska ske i tre steg varav tredje höjningen gjordes 2025. Styrelsen ser över eventuella flera höjningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 722 419	1 656 636
		1 722 419	1 656 636
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 060 631	-888 062
Övriga externa kostnader	4	-33 734	-29 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-521 035	-478 293
Rörelseresultat		107 019	261 041
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	16 523
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 184	16 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 199	-499 334
Resultat efter finansiella poster		-316 996	-205 291
Resultat före skatt		-316 996	-205 291
Årets resultat		-316 996	-205 291

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 039 620	30 545 922
Inventarier, maskiner och installationer	6	98 453	113 185
		30 138 073	30 659 107
Summa anläggningstillgångar		30 138 073	30 659 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 452	-
Övriga fordringar	7	1 085 713	466 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 198	73 330
		1 171 363	539 488
<i>Kassa och bank</i>	8	134 004	510 804
Summa omsättningstillgångar		1 305 367	1 050 292
SUMMA TILLGÅNGAR		31 443 440	31 709 399

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 348 807	11 348 807
Upplåtelseavgifter		8 414 185	8 414 185
Fond för yttre underhåll		3 388 150	3 068 239
		<u>23 151 142</u>	<u>22 831 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 100 496	-3 575 294
Årets resultat		-316 996	-205 291
		<u>-4 417 492</u>	<u>-3 780 585</u>
Summa eget kapital		<u>18 733 650</u>	<u>19 050 646</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	6 000 000
		<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		26 430	38 387
Skatteskulder		177 014	164 244
Övriga kortfristiga skulder		267 646	265 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	238 700	190 765
		<u>6 709 790</u>	<u>6 658 753</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 443 440</u>	<u>31 709 399</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		107 019	261 041
Avskrivningar		521 035	478 293
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-424 016	-466 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		204 038	273 003
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-34 452	
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		22 071	-79 232
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-11 957	-55 505
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		62 994	-484 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		242 694	-346 136
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-2 331 372
Utökning av pågående arbete		-	773 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-1 557 866
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		242 694	-1 904 002
Likvida medel vid årets början		894 025	2 798 027
Likvida medel vid årets slut		1 136 719	894 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 150 år (startår 1945)
- Tak 40 år
- Fönster 50 år
- Va-beredare 10 år
- Stambyte 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 043 796	994 111
Hyror	671 807	655 638
Elstöd	3 038	-
Övriga intäkter	3 778	6 887
Summa	1 722 419	1 656 636

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	38 395	48 572
Städning	49 151	40 944
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 225	33 309
Trädgårdsskötsel	37 513	33 838
Snöröjning	-	2 441
Sotning	2 613	-
Reparationer	158 627	63 862
El	227 359	239 593
Vatten	52 760	49 535
Sophämtning	95 629	79 800
Försäkringspremie	61 461	56 069
Fastighetsavgift bostäder	27 584	26 080
Fastighetsskatt lokaler	66 980	56 370
Övriga fastighetskostnader	3 312	1 040
Kabel-tv/Bredband/IT	52 821	66 788
Förvaltningsarvode ekonomi	69 741	66 704
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 125	7 488
Panter och överlåtelser	2 573	4 656
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	1 875
Juridiska åtgärder	29 531	-
Övriga externa tjänster	12 181	9 098
	1 018 581	888 062
Underhåll		
Tak	42 050	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 060 631	888 062

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto / Telefon	16 484	12 365
Revisionarvode	17 250	16 875
Summa	33 734	29 240

Not 5 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnad	14 078 321	14 078 321
Ombyggnad	15 603 051	13 271 679
Mark	4 532 990	4 532 990
Summa ingående anskaffningsvärde	34 214 362	31 882 990
Årets anskaffning	-	2 331 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 214 362	34 214 362
Ingående avskrivningar	-3 668 439	-3 204 879
Årets avskrivning enligt plan	-506 303	-463 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 174 742	-3 668 440
Redovisat värde vid årets slut	30 039 620	30 545 922
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 418 000	28 597 000
Mark	71 280 000	78 040 000
	105 698 000	106 637 000
Bostäder	99 000 000	101 000 000
Lokaler	6 698 000	5 637 000
	105 698 000	106 637 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	318 812	318 812
	318 812	318 812
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-205 627	-190 894
-Årets avskrivning	-14 732	-14 733
	-220 359	-205 627
Redovisat värde vid årets slut	98 453	113 185

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 002 715	383 220
Skattekonto	82 998	82 938
	1 085 713	466 158

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	134 004	510 804
	134 004	510 804

Not 9 Långfristiga skulder

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,39%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-03-04	3,27%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2032-06-01	3,67%	3 000 000	3 000 000
			12 000 000	12 000 000
Långfristig del av skuld			-6 000 000	
Kortfristig del av skuld			-6 000 000	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	-14 170	-16 553
Förutbetalda hyror och avgifter	-159 805	-110 148
Övriga upplupna kostnader	-64 725	-64 064
	-238 700	-190 765

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Not 12 Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-19 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johan Heijbel

Sarah Hegardt Grant

Victor Appelqvist

Ludvig Lindberg

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

Per Engzell
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 10:42

SENT BY OWNER:

Tina Flygare • 21.05.2026 20:22

DOCUMENT ID:

S1du66nkfe

ENVELOPE ID:

HkDOpanJze-S1du66nkfe

DOCUMENT NAME:

Brf Sergeanten 4 årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

ac0114790a2e946c00fd4b1c7b8b2a548539470480722
1aba237b735c9e63c241a2013f8ff0ebfc72ded8b84dc05
c15b0cbf52e5020d4476dee7de2cd70d193e

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. Johan Heijbel johan.heijbel@thefaculty.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:37 21.05.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/12) IP: 178.78.237.94
2. Sarah Marianne Hegardt Grant hegardtgrant@yahoo.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 09:08 22.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/02) IP: 178.78.237.86
3. HANS VICTOR APPELQVIST v@victorappelqvist.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 09:21 22.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/14) IP: 94.234.66.252
4. LUDVIG LINDBERG ludviglindberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 09:26 22.05.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/22) IP: 178.78.237.89
5. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 10:42 22.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130

* 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 Sergeanten 4, org.nr 769600-2133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 har 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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 10:44

SENT BY OWNER:

Tina Flygare • 21.05.2026 11:58

DOCUMENT ID:

rk5IDI2kfe

ENVELOPE ID:

S1dLDUhkzx-rk5IDI2kfe

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Sergeanten 4.pdf

2 pages

SHA-512:

5747922f6f89df7c7a23a06b0f30d759db9d76630344d4
5a71f4bf8a3e8a966855ef63b180cc3c3fd59a057ff1fbd0
c653b336aadab547990e0949494eed1c30

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	22.05.2026 10:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
per@engzellrevision.se	Authenticated	22.05.2026 10:43	Low	IP: 46.22.125.130

* 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