

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Jaktfalken i Uppsala
Org nr: 769622-4570



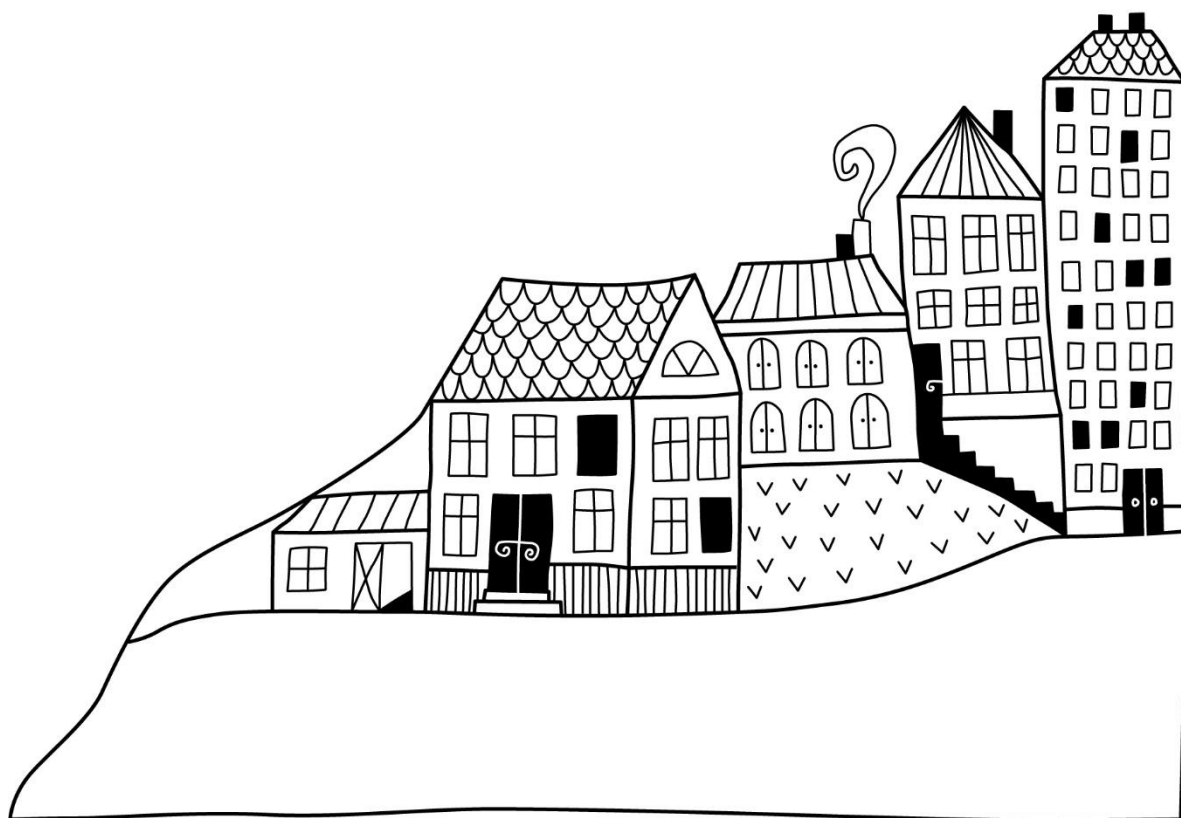


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jaktfalken i
Uppsala får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-14.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 65 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Råbyvägen 30-38 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsförmedlaren Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	19	24	10	4	65

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
1	45
Total tomtarea	2 374 m ²
Total bostadsarea	5 024 m ²
Garage	1 341 m ²
Lokaler hyresrätt	77 m ²
Total lokalarea	1 418 m ²

Årets taxeringsvärde 142 915 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 636 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Uppsala Kiraz AB	77

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Rikbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia AB	El
Vattenfall	Fjärrvärme och elnät
Telia	Datakommunikation
Telia	Kabel-TV
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Schindler AB	Hissreparationer och besiktningar
Assa Abloy	Garageportar

En gemensamhetsanläggning är inrättad, som tillgodoser gemensamhetslokal samt dagvattenledning för Brf Tornfalken och Brf Jaktfalken. Intäkterna och kostnaderna för anläggningen kommer att fördelas enligt andelstal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 229 tkr och planerat underhåll för 204 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 002 tkr per år för de närmaste 30 åren, inklusive ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 157 tkr enligt förslaget i underhållsplanen. Underhållsplanen är aktuell.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takfot inklädning	2017
Målning entrépartier	2018
LED belysning	2018
Duvskydd och filter till UC	2019
Solceller	2020
Laddstolpar	2020
Stamspolning, byte av ställdon - UC	2020
Byte av DUC	2020
LED belysning	2020
Passagesystem	2021
Filterbyte	2021
Grill	2021
Laddstolpar	2021
Filterbyten	2022
Installationer (Ombyggnad badrum avloppsfel)	2023
Markytor (staket)	2023
Filterbyten	2024
Uppgradering nödtelefon	2024
Byte dörrstyrning	2024
Renovering port ytskikt	2024
Fågelsäkring på taket	2024
Rökluckor och brandventiler	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	58 210
Filterbyten	37 786
Installation brytskydd för dörrar i källare	19 366
Linjemålning 45 p-platser	88 140



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Wiklund	Ordförande	2027
Athanasios Papadopoulos	Ledamot	2026
Eleni Papadopoulou	Sekreterare	2026
Ulf Sköld	Vice ordförande	2026
Stefan Lindqvist	Ledamot	2027
Jonas Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Olsson	Suppleant	2026
Ludwig Persson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Samberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Årsavgiften höjdes med 3% den 2025-02-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 710	4 599	4 381	4 323	4 230
Resultat efter finansiella poster	-1 826	-843	-355	-53	-362
Soliditet %	81	81	80	80	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	82	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	804	789	746	754	730
Energikostnad kr/kvm	188	176	169	158	145
Sparande kr/kvm	173	204	249	231	259
Skuldsättning kr/kvm	5 390	5 719	5 869	5 887	5 906
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 912	7 334	7 525	7 549	7 573
Räntekänslighet %	8,6	9,3	10,1	10,0	10,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt på grund av ökade avskrivnings- och räntekostnader. Räntekostnaderna har till följd av marknadens ränteläge mer än fördubblats jämfört med räkenskapsåret 2024. Till följd av föreningens övergång från K2 till K3-regelverket har även de årliga avskrivningarna ökat med 1 233 tkr. Avskrivningar är ej likviditetspåverkande. Årets resultat exklusive avskrivningar blir positivt 914 tkr. Föreningen arbetar aktivt med både underhållsplan, avgiftshöjningar och ränteplanering. För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen under verksamhetsåret beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	158 152 000	2 328 502	-3 674 501	-842 821
Disposition enl. årsstämmobeslut			-842 821	842 821
Reservering underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-203 502	203 502	
Årets resultat				-1 825 909
Vid årets slut	158 152 000	2 282 000	-4 470 820	-1 825 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 517 322
Årets resultat	-1 825 909
Årets fondreservering enligt stadgarna	-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 502

Summa -6 296 730

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -6 296 730

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 710 134	4 599 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 649	52 016
Summa		4 733 783	4 651 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 272 787	-2 579 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-608 281	-915 488
Personalkostnader	Not 6	-155 767	-164 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 739 774	-1 506 847
Summa rörelsekostnader		-5 776 608	-5 166 529
Rörelseresultat		-1 042 826	-514 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 315	53 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-809 399	-381 664
Summa finansiella poster		-783 084	-328 208
Resultat efter finansiella poster		-1 825 909	-842 821
Årets resultat		-1 825 909	-842 821



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	187 533 295	189 947 596
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	271 546
Summa materiella anläggningstillgångar		187 533 295	190 219 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	32 500	32 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		187 565 795	190 251 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-26 080	43 993
Övriga fordringar	Not 14	106 795	24 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	181 845	147 987
Summa kortfristiga fordringar		262 560	216 838
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 052 734	3 341 357
Summa kassa och bank		2 052 734	3 341 357
Summa omsättningstillgångar		2 315 294	3 558 195
Summa tillgångar		189 881 088	193 809 836



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 152 000	158 152 000
Fond för yttre underhåll		2 282 000	2 328 502
Summa bundet eget kapital		160 434 000	160 480 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 470 820	−3 674 501
Årets resultat		−1 825 909	−842 821
Summa fritt eget kapital		−6 296 729	−4 517 322
Summa eget kapital		154 137 271	155 963 180
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 205 000	31 725 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	33 750	33 750
Summa långfristiga skulder		22 238 750	31 758 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 520 000	5 120 000
Leverantörsskulder	Not 19	50 863	218 534
Skatteskulder	Not 20	4 310	0
Övriga skulder	Not 21	64 155	67 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	865 740	681 412
Summa kortfristiga skulder		13 406 012	6 087 906
Summa eget kapital och skulder		189 881 088	193 809 836



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 042 826	-514 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 739 774	1 506 847
	1 696 948	992 234
Erhållen ränta	752	53 456
Erlagd ränta	-846 907	-262 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	850 793	782 763
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	78 898	-49 900
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-44 387	20 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	885 304	753 424
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader	-53 928	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 928	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 120 000	-961 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 120 000	-961 722
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 288 623	-208 298
Likvida medel vid årets början	3 341 357	3 549 655
Likvida medel vid årets slut	2 052 734	3 341 357



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått till K3-regelverket. Inga jämförelsetal har räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (uppdelad i komponenter)	Linjär	30-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 688 015	3 577 524
Hyror, lokaler	123 192	141 696
Hyror, garage	511 227	467 100
Vattenavgifter**	146 251	145 501
Elavgifter**	217 754	249 078
Debiterad fastighetsskatt	11 395	9 000
Övriga lokalintäkter***	12 300	10 000
Summa nettoomsättning	4 710 134	4 599 899

*I årsavgiften ingår värme och bredband.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

***Avser uthyrning av gemensamhetslokal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	569	22 686
Övriga ersättningar	23 088	29 331
Övriga sidointäkter	0	17
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-18
Summa övriga rörelseintäkter	23 649	52 016

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-203 502	-375 099
Reparationer	-228 688	-281 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 150	-36 360
Försäkringspremier	-102 957	-91 926
Kabel- och digital-TV	-165 371	-179 872
Återbäring från Riksbyggen	1 700	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 209	-82 593
Serviceavtal	-48 764	-166 473
Obligatoriska besiktningar	-116 272	-13 117
Snö- och halkbekämpning	-28 104	-55 083
Drift och förbrukning, övrigt	0	-200
Förbrukningsinventarier	-1 159	-3 001
Fordons- och maskinkostnader	-269	-11 608
Vatten	-273 096	-244 905
Fastighetsel	-472 011	-419 813
Uppvärmning	-463 233	-471 994
Sophantering och återvinning	-76 012	-76 511
Förvaltningsarvode drift	-39 690	-70 410
Summa driftskostnader	-2 272 787	-2 579 872



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-482 685	-467 244
Lokalkostnader	0	-1 600
Resekostnader	-888	0
IT-kostnader	-13 638	-14 221
Arvode, yrkesrevisor	-18 883	-15 639
Övriga förvaltningskostnader	-40 426	-76 339
Kreditupplysningar	-1 087	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 781	-16 784
Representation	-8 834	-7 112
Kontorsmateriel	-10 403	-6 127
Telefon och porto	-3 969	-3 835
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 615	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-229 336
Medlems- och föreningsavgifter	-4 875	-4 875
Bankkostnader	-3 245	-3 345
Övriga externa kostnader	-952	-68 281
Summa övriga externa kostnader	-608 281	-915 488

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-72 713	-67 613
Sammanträdesarvoden	-54 720	-57 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	-6 687
Sociala kostnader	-26 048	-33 021
Summa personalkostnader	-155 767	-164 321

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 739 774	-1 475 856
Avskrivning Installationer	0	-30 991
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 739 774	-1 506 847



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 605	53 076
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	594	173
Övriga ränteintäkter	117	207
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 315	53 456

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-808 566	-381 664
Övriga räntekostnader	-833	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-809 399	-381 664

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 006 155	176 006 155
Mark	28 800 000	28 800 000

Årets anskaffningar / omklassificeringar

Byggnad – värme (cirkulationspump)	53 928	0
Omklassificering från installationer till byggnad	377 056	0
	430 984	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**205 237 139 204 806 155****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-14 858 558	-13 382 702
	-14 858 558	-13 382 702

Årets omklassificeringar

Omklassificering från installationer till byggnad	-105 509	0
	-105 509	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 739 774	-1 475 865
	-2 739 774	-1 475 865

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 703 844 -14 858 558****Restvärde enligt plan vid årets slut****187 533 295 189 947 596****Taxeringsvärden**

Bostäder	138 000 000	140 000 000
Lokaler	4 915 000	3 636 000

Totalt taxeringsvärde	142 915 000	143 636 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 759 000</i>	<i>116 462 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 156 000</i>	<i>27 174 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	377 056	377 056
	377 056	377 056
Årets omklassificeringar		
Omklassificering från installationer till byggnad	-377 056	0
	-377 056	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	377 056
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-105 509	-74 518
	-105 509	-74 518
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-30 991
	0	-30 991
Årets omklassificeringar		
Omklassificering från installationer till byggnad	105 509	0
	105 509	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	0	-105 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-105 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	271 546

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	32 500	32 500
Summa andra långfristiga fordringar	32 500	32 500



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	364 899	418 707
Kundfordringar	0	1 500
Nedskrivning av kundfordringar	-390 979	-376 214
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-26 080	43 993

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	7 024
Skattekonto	286	179
Andra kortfristiga fordringar	7 453	17 655
Momsfordringar	99 056	0
Summa övriga fordringar	106 795	24 858

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 563	0
Förutbetalda försäkringspremier	109 700	102 957
Förutbetalda driftkostnader	46 581	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	45 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 845	147 987

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	710 992	1 764 870
Transaktionskonto	1 341 741	1 576 487
Summa kassa och bank	2 052 734	3 341 357

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 725 000	36 845 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 520 000	-5 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 205 000	31 725 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,51%	2026-10-30	5 000 000,00	0,00	2 000 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-10-30	9 640 000,00	0,00	120 000,00	9 520 000,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-09-30	12 705 000,00	0,00	0,00	12 705 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2028-10-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			36 845 000,00	0,00	2 120 000,00	34 725 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 000 000 kr och 9 520 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	33 750	33 750
Mottagna depositioner	33 750	33 750

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	31 497	218 534
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 366	0
Summa leverantörsskulder	50 863	218 534

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	49 150	0
Debiterad preliminärskatt	-44 840	0
Summa skatteskulder	4 310	0

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	40 880	50 230
Skuld för moms	0	17 730
Skuld sociala avgifter och skatter	23 275	0
Summa övriga skulder	64 155	67 960

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 345	40 478
Upplupna räntekostnader	126 167	163 675
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 825	9 329
Upplupna elkostnader	81 587	23 899
Upplupna värmekostnader	58 830	68 663
Upplupna kostnader för administration	0	4 973
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	80 690	150 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 694	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 102	206 285
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865 740	681 412

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 248 000	46 248 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-09

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Monica Wiklund

Eleni Papadopoulou

Ulf Sköld

Athanasios Papadopoulous

Jonas Holmberg

Stefan Lindqvist

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

Josefine Olsson
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB





Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Jaktfalken i Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Jaktfalken i
Uppsala i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Verification

Document ID 09222115557578638379

Document

Jaktfalken - ÅR 2025 - slutversion
Main document
28 pages
Initiated on 2026-05-20 16:49:03 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2026-06-03 11:30:21 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Monica Wiklund (MW)



The name returned by Swedish BankID was "Monica Birgitta Wiklund"
Signed 2026-05-20 17:12:15 CEST (+0200)

Eleni Papadopoulou (EP)



The name returned by Swedish BankID was "ELENI PAPADOPOULOU"
Signed 2026-05-25 11:53:37 CEST (+0200)

Ulf Sköld (US)



The name returned by Swedish BankID was "ULF KARLSSON SKÖLD"
Signed 2026-05-21 14:27:09 CEST (+0200)

Athanasios Papadopoulos (AP)



The name returned by Swedish BankID was "ATHANASIOS PAPADOPOULOS"
Signed 2026-06-03 10:34:13 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557578638379

Jonas Holmberg (JH)



The name returned by Swedish BankID was "Karl Jonas Holmberg"

Signed 2026-05-21 08:31:20 CEST (+0200)

Stefan Lindqvist (SL)



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Stefan Hjalmar Lindqvist"

Signed 2026-05-20 16:56:27 CEST (+0200)

Josefine Olsson (JO)



The name returned by Swedish BankID was "Maria Josefine Olsson"

Signed 2026-06-03 11:30:21 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jaktfalken i Uppsala, org.nr 769622-4570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jaktfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Jaktfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar § 68 ska två revisorer årligen utses vid ordinarie föreningsstämma. Endast en revisor utsågs vid föreningsstämman 2025-05-12.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 11:31

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.06.2026 11:25

DOCUMENT ID:

ByRZ7O6gzl

ENVELOPE ID:

Bkab7u6gfg-ByRZ7O6gzl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Jaktfalken - Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5b3b503df45e42ef85d711d8db21bdfe020b2da94c35c7
0c5faa6590389d9059b16bd815d4d87f323f63def7c0a0
bdbfdd47d917f3dfcd100a0e9d06ef9211ce

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	03.06.2026 11:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.06.2026 11:31	Low	IP: 78.70.71.124

* 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