

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF ÅRIKET 3:2*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ÅRIKET 3:2

Tid: Onsdagen den 21 maj 2025, kl. 19:00  
Plats: Gården (vid dåligt väder ses vi i garaget)  
**Ta med egen stol!**

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2**  
**Org nr 769628-7379**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Håkan Olsson	Ordförande	2025
Linda Wågström	Sekreterare	2025
Michael Granqvist	Ledamot	2025
Polla Rouf	Ledamot	2026
Martin Johansson	Ledamot	2026
Evelina Thorsell	Suppleant	2025
Haisha Ma	Suppleant	2025
John Zettergren	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-14.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Laila Edvinsson Nilsson och Parisa Orodjlo.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (85 950 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:7 i Uppsala kommun. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 845 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 165 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser i garage.



Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Åriket 3:1 och Brf Åriket 4. Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, förgårdsmark och innergård samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Under året har nio bostadsrätter överlåtits

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje medlem försäkrar sin egen lägenhet.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper tom. 2068. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 74 168 944 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Målning av slussar och cykelförråd.

Omplacering av ett av tre lån till rörlig ränta.

Uppgradering av varmvattenmätare och hisstelefoner till 4G.

Vattenläcka pga frusen radiator. Fyra lägenheter skadade, en mycket omfattande. Hög självrisk för föreningen.

JMs garantiåtagande avseende kakelskador avslutat. Små och stora åtgärder i ett stort antal lägenheter. Inga kostnader för föreningen.

Dörrautomatik i soprummet utbytt efter att den gamla utrustningen slutat fungera.

Gynnsam ränteutveckling har möjliggjort beslut om oförändrade avgifter inför 2025. Detta trots ökade kostnader och att ett bundet lån ska placeras om.

## Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 196 473	4 476 591	4 295 463	4 319 064
Resultat efter finansiella poster	kr	518 521	414 003	404 776	156 030
Soliditet	%	78	78	77	76
Likviditet	%	130	118	118	117
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	793	661	642	642
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	849	715		
Skuldsättning per kvm	kr	7 694	7 945	8 195	8 870
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 153	10 483	10 813	11 143
Energikostnad per kvm	kr	139	118	118	126
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	15,9	16,8	17,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,0	14,7		
Sparande per kvm	kr	322	311	276	295
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	75,66	77,40		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	104 115 000	69 995 000	1 949 993	1 923 508	414 003
Reservering till yttre fond			484 000	-484 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-188 022	188 022	
Balansering av föregående års resultat				414 003	-414 003
Årets resultat					<u>518 521</u>
Belopp vid årets utgång	104 115 000	69 995 000	2 245 971	2 041 533	518 521

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 041 534
Årets resultat	<u>518 521</u>
	<u>2 560 055</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	877 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-153 588
I ny räkning balanseras	<u>1 836 643</u>
	<u>2 560 055</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	518 521
Dispositioner	<u>-723 412</u>
Årets resultat efter dispositioner	-204 891

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 969 383
-------------------------------------------------------	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	5 196 473	4 476 591
Övriga rörelseintäkter	4	239 637	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 436 110</b>	<b>4 476 591</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-2 102 004	-1 631 816
Periodiskt underhåll	6	-153 588	-188 022
Övriga externa kostnader	7	-237 824	-220 562
Arvoden och personalkostnader	8	-105 021	-95 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388 070	-1 388 070
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 986 507</b>	<b>-3 523 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 449 603</b>	<b>953 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	66 415	44 480
Räntekostnader		-997 497	-583 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-931 082</b>	<b>-539 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>518 521</b>	<b>414 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>518 521</b>	<b>414 003</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		518 521	414 003
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		153 588	188 022
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-877 000	-484 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-204 891</b>	<b>118 025</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1, 2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	225 740 912	227 128 982
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		225 740 912	227 128 982
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>225 740 912</b>	<b>227 128 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	63 003	55 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 442	98 120
Klientmedel i SHB		3 152 760	2 809 727
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 328 205	2 963 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 328 205</b>	<b>2 963 088</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>229 069 117</b>	<b>230 092 070</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		174 110 000	174 110 000
Fond för yttre underhåll		2 245 971	1 949 993
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>176 355 971</i>	<i>176 059 993</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 041 534	1 923 509
Årets resultat		518 521	414 003
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 560 055</i>	<i>2 337 512</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 916 026</b>	<b>178 397 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	17 300 000	49 190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 300 000</b>	<b>49 190 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	31 890 000	1 600 000
Leverantörsskulder		170 779	142 833
Skatteskulder		0	15 171
Övriga skulder	14	6 678	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 634	743 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 853 091</b>	<b>2 504 565</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>229 069 117</b>	<b>230 092 070</b>

## Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 449 603	953 081
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 388 070	1 388 070
Erhållen ränta	66 415	44 480
Erlagd ränta	-997 497	-583 558
	<b>1 906 591</b>	<b>1 802 073</b>
Ökning/minskning kundfordringar	0	32 233
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-22 084	49 001
Ökning/minskning leverantörsskulder	27 946	-10 092
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	30 580	119 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 943 033</b>	<b>1 992 246</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-166 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-166 828</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-1 600 000	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>343 033</b>	<b>225 418</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 809 727</b>	<b>2 584 308</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 152 760</b>	<b>2 809 726</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Laddstationer	15 år	(t.o.m. år 2036)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2032)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### *Soliditet*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### *Likviditet*

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### *Årsavgift*

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Skuldsättning*

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Energikostnad*

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### *Räntekänslighet*

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### *Sparande*

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.



*Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna*

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

*Kassaflöde*

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

**Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 843 288	3 202 776
Hyror lokaler	373 596	350 736
Hyror parkering	613 400	616 200
Vattenavgifter	120 910	123 226
Elavgifter	20 261	7 650
Övriga hyresintäkter	1 200	1 200
Kabel-TV avgifter	155 760	155 760
Övriga hyrestillägg	36 876	36 876
Övriga intäkter	35 882	15 167
Brutto	5 201 173	4 509 591
Hyresförluster vakanser parkering	-4 300	-33 000
Övriga vakanser hyresförluster	-400	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 196 473</b>	<b>4 476 591</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ersättning försäkring	239 637	0
Netto	239 637	0

**Not 5 Driftskostnader**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	149 516	189 247
Reparationer, löpande underhåll	546 402	163 648
Elavgifter	188 720	177 395
Uppvärmning	430 778	369 631
Vatten och avlopp	268 892	208 466
Renhållning	151 723	156 815
Försäkringar	45 372	40 926
Avgift till gemensamhetsanläggning	75 424	71 076
Kabel-TV / Internet	163 504	164 097
Övriga fastighetskostnader	1 343	10 185
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 330	80 330
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 102 004</b>	<b>1 631 816</b>

**Not 6 Periodiskt underhåll**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ommålning i källare	35 400	0
Byte varmvattenmätare	61 000	0
Byte dörrautomatik	57 188	0
Byte till LED belysning i garage och förråd	0	137 438
Radiatorfilter	0	50 584
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b>153 588</b>	<b>188 022</b>

**Not 7      Övriga externa kostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier (Energioptimering)	17 844	1 913
Kontorsmaterial	799	1 816
Kommunikation	10 229	7 660
Porto	360	150
Revision	25 625	28 100
Föreningsmöten	3 157	3 939
Ekonomisk och administrativ förvaltning	85 285	81 895
Övriga förvaltningskostnader	38 913	19 262
Konsultarvoden	16 230	38 579
Övriga externa tjänster	32 933	30 799
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>237 825</b>	<b>220 563</b>

**Not 8      Arvoden och personalkostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	85 950	78 750
Sociala kostnader	19 071	16 290
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>105 021</b>	<b>95 040</b>

**Not 9      Finansiella intäkter**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	66 065	44 359
Övriga ränteintäkter	350	121
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>66 415</b>	<b>44 480</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 251 753	162 992 175
Inköp/Aktiveringar	0	259 578
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 251 753	163 251 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 896 496	-9 508 426
Årets avskrivningar	-1 388 070	-1 388 070
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 284 566	-10 896 496
Utgående planenligt värde	<u>150 967 187</u>	<u>152 355 257</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 773 725	74 773 725
Utgående planenligt värde	74 773 725	74 773 725
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>225 740 912</u></b>	<b><u>227 128 982</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	136 400 000	136 400 000
Taxeringsvärde mark	58 633 000	58 633 000
	<hr/>	<hr/>
	195 033 000	195 033 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	187 000 000	187 000 000
Lokaler	8 033 000	8 033 000
	<hr/>	<hr/>
	195 033 000	195 033 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 075	1 042
Skattefordringar	661	0
Eldebiteringar laddstationer aug-dec	9 314	0
Vattendebitering aug-dec	51 953	54 199
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>63 003</u></b>	<b><u>55 241</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	3,81	90-dagar	17 690 000
Nordea	1,17	2028-02-16	17 700 000
Nordea	0,75	2025-02-19	13 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 190 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 600 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-30 290 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 300 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			41 190 000

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	63 590 000	63 590 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>63 590 000</b>	<b>63 590 000</b>

**Not 14      Övriga skulder**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	5 246	3 300
Skulder till MBF	1 432	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>6 678</u></b>	<b><u>3 300</u></b>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Michael Granqvist

Martin Johansson

Håkan Olsson  
Ordförande

Polla Rouf

Linda Wågström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**HÅKAN OLSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-22 16:27:51 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN OLSSON

Håkan Olsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.63

**LINDA WÅGSTRÖM** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-22 18:32:52 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Sanna Maria Wågström

Linda Wågström

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.63

**MICHAEL GRANQVIST** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-22 16:52:33 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Michael Robin Granqvist

Michael Granqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.221.194

**POLLA ROUF** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-04-24 06:15:13 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: POLLA ROUF

Polla Rouf

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 185.141.114.35

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-24 13:51:46 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN JOHANSON

Martin Johanson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 49.229.42.18

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-25 06:08:19 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.97





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2, org nr: 769628-7379

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2. för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31).

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-22 med omodifierade uttalande i *Rapport om årsredovisningen*

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Åriket 3:2 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-25 06:08:39 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.97