

2025

Årsredovisning

Brf Braxen 4

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Braxen 4

769639-1601

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Braxen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Braxen 4, bebyggdes 1929. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-21. Fastigheten är belägen på Pilgatan 3 i Umeå. På fastigheten finns två bostadsbyggnader innehållande 12 lägenheter. På fastigheten finns även 6 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 1 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 635 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrätthavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan föreningens bildande skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Styrelsen har inte besiktat föreningens hus i enlighet med åliggande enligt stadgarna. Det finns ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Braxen 4 förvärvade fastigheten Umeå Braxen 4 med adress Pilgatan 3, 903 31 Umeå, den 23 juni 2021. Huvudbyggnad har bedömt byggnadsår i början av 1900-tal, den andra byggnadskroppen år 2003. Besiktning på fastigheterna utfördes 8 december 2020 och bestod i en okulär översyn av byggnads- och installationsdelar.

Inget speciellt under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 stycken och vid räkenskapsårets slut 18 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2026-01-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Efraim Juntunen	Ledamot, ordförande
	Maria Juntunen	Ledamot
	Hugo Harlin	Ledamot

Styrelsen har under perioden haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisorer Urban Karlsson, BDO

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-21

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	603	608	513	537
Resultat efter finansiella poster	-103	-178	-683	-1 864
Soliditet (%)	69,8	69,2	66,2	65,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	887	887	736	725
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,8	90,4	91,0	80,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	271	275	269
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 405	9 520	11 201	11 996
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 405	9 520	11 201	11 996
Räntekänslighet (%)	10,6	10,7	15,2	16,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	200	-59	40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysnings vid förlust:

Så länge föreningen är vid god kassa så kan ett mindre minusresultat accepteras något år. Verkar ett eventuellt minusresultat bli stort eller sträcka sig över flera år så får föreningen höja avgifterna eller undersöka andra möjligheter till inkomster(uthyrning av källare tex).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 730 000	141 048	-3 483 285	-177 794	14 209 969
Avsättning underhållsfond		35 785	-35 785		0
Disposition av föregående års resultat:			-177 794	177 794	0
Årets resultat				-102 974	-102 974
Belopp vid årets utgång	17 730 000	176 833	-3 696 864	-102 974	14 106 995

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 696 865
årets förlust	-102 974
	-3 799 839
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 785
i ny räkning överföres	-3 835 624
	-3 799 839

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	602 544	607 890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		602 544	607 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-370 934	-455 483
Övriga externa kostnader	4	-43 934	-40 957
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 350	-137 350
Summa rörelsekostnader		-552 218	-633 790
Rörelseresultat		50 326	-25 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	13 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 341	-165 444
Summa finansiella poster		-153 300	-151 894
Resultat efter finansiella poster		-102 974	-177 794
Resultat före skatt		-102 974	-177 794
Årets resultat		-102 974	-177 794

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	19 880 250	20 017 600
Summa materiella anläggningstillgångar		19 880 250	20 017 600
Summa anläggningstillgångar		19 880 250	20 017 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 566	21 391
Övriga fordringar		460	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 231	20 556
Summa kortfristiga fordringar		31 257	42 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	296 268	461 796
Summa kassa och bank		296 268	461 796
Summa omsättningstillgångar		327 525	503 866
SUMMA TILLGÅNGAR		20 207 775	20 521 466

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 730 000

17 730 000

Fond för yttre underhåll

176 833

141 048

Summa bundet eget kapital

17 906 833

17 871 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 696 865

-3 483 286

Årets resultat

-102 974

-177 794

Summa fritt eget kapital

-3 799 839

-3 661 080

Summa eget kapital

14 106 994

14 209 968

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

3 134 010

Summa långfristiga skulder

0

3 134 010

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 972 050

2 911 000

Leverantörsskulder

25 663

172 925

Skatteskulder

40 248

38 628

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 820

54 935

Summa kortfristiga skulder

6 100 781

3 177 488

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 207 775

20 521 466

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-102 974	-177 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 350	137 350
Betald skatt		1 283	1 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 659	-39 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 825	-9 825
Förändring av kortfristiga fordringar		1 325	-1 549
Förändring av leverantörsskulder		-147 262	60 256
Förändring av kortfristiga skulder		7 885	-33 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-92 568	-23 946
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-72 960	-1 067 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 960	-1 067 590
Årets kassaflöde		-165 528	-1 091 536
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		461 796	1 553 332
Likvida medel vid årets slut	8	296 268	461 796

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	563 184	563 184
Hyror garage och parkering	12 000	12 000
Gemensamhetsel	27 360	27 360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 746
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 600
	602 544	607 890

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	48 897	17 424
Periodiskt underhåll	0	167 641
Fastighetsskötsel / lokalvård entreprenad	0	3 419
Uppvärmningskostnader	86 065	95 487
Vatten & avloppsavgifter	46 601	35 898
Elavgifter	45 207	40 427
Renhållning	18 684	15 209
Förbrukningsmaterial	0	1 398
Försäkring fastighet	26 229	22 712
Kabel-tv, bredband, telefoni	23 688	21 933
Fastighetsskatt	20 688	19 560
Revisorsarvode	54 875	14 375
	370 934	455 483

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	0	105
Förvaltningsarvode företag	38 800	33 024
Administrationskostnader	5 134	4 962
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 866
	43 934	40 957

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	0
Summa	0	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Föreningen har inte beslutat om styrelsearvode innevarande räkenskapsår.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 500 000	20 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500 000	20 500 000
Ingående avskrivningar	-482 400	-345 050
Årets avskrivningar	-137 350	-137 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-619 750	-482 400
Utgående redovisat värde	19 880 250	20 017 600
Taxeringsvärden byggnader	9 519 000	8 292 000
Taxeringsvärden mark	4 128 000	4 128 000
	13 647 000	12 420 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Företagskonto Nordea	259 206	422 796
Företagskonto Swedbank	23 470	25 450
Sparkonto Nordea	13 592	13 550
	296 268	461 796

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,788	2026-03-28	2 838 150	2 889 630
Swedbank	2,900	2026-09-25	1 056 210	1 077 690
Swedbank	1,330	2026-06-17	2 077 690	2 077 690
			5 972 050	6 045 010

Kortfristig del av långfristig skuld	5 972 050	5 053 160
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Beräknad amortering kommande räkenskapsår är 72 960 kr

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 5 607 250 kr

Not 10 Räntor

	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	146 931	156 245
	146 931	156 245

Årsredovisningen beslutades 2026-06-03

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Efraim Juntunen
Ordförande

Maria Juntunen
Ledamot

Hugo Harlin
Ledamot

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

Urban Karlsson
Godkänd revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

EFRAIM JOHANNES JUNTUNEN

2c0a5e24-043d-4fd4-918f-d7eca83a9312 - 2026-06-04 10:13:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 59754bec-90e8-42d3-aac5-7d4f577d8f8b - SE

HANNA MARIA VENNBERG JUNTUNEN

f3cca3ac-ab8d-4e46-a938-3cacdefeb687 - 2026-06-07 16:48:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 409b5eec-7190-49d6-93dc-e250dd331353 - SE

HUGO HARLIN

53967daa-1bd8-4b68-beb9-f838d13e8013 - 2026-06-08 03:36:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cd9c173f-e6db-48a8-86a8-ec0af8d71ee9 - SE

HANS ERIC URBAN KARLSSON

0e4a26b3-1674-4da6-82cc-bea466efaf56 - 2026-06-08 11:38:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 89391ad1-c75e-46b6-8138-b331e23b23d9 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Braxen 4, org.nr 769639-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Braxen 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Braxen 4s 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Brf Braxen 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Årsstämma 2025 har inte hållits inom stadgeenlig tid vilket är senast sex månader efter bokslutsdagen. Årsstämma hölls först 2026-01-11 vilket är en brist.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Eric Urban Karlsson

Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Hans Eric Urban Karlsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-06-08 10:54:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5cda83540eb6432f9cc860f9ac05bf08



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor