

Årsredovisning 2025

Brf Östra Arkipelag

769639-2518



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Arkipelag

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	TUNA 11:27
----------------------	------------

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg och Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 365 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Flyborg	Ordförande, styrelseledamot
Tomas Norderheim	Sekreterare, styrelseledamot
Oscar Lavas	Kassör, styrelseledamot
Monique Stark	Styrelseledamot
Joakim Lång	Suppleant

Efter räkenskapsårets slut men innan föreningsstämma hållits har förändringar skett i styrelsens sammansättning. Jessica Abelsted avgick som styrelseledamot i mars 2026. Joakim Lång har därefter inträtt som tjänstgörande styrelsesuppleant.

Valberedning

Tomas Norderheim, Therese Pettersson, Fredrik Rasmusson

Fredrik Rasmusson avgick i april 2026.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Åhsberg	Auktoriserad revisor	Allians Revision & Redovisning AB
----------------	----------------------	-----------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12. Vid stämman valdes en ny styrelse bestående av boende i föreningen, i stället för en av byggherren utsedd styrelse. Efter stämman har ordinarie styrelsemöten hållits månadsvis, med undantag för juli..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Österåker Tuna s:17, med en andel på 50% samt litet innehav i gemensamhetanläggning Österåker Tuna ga:4.

Övrig verksamhetsinformation

Räkenskapsåret 2025 var ett viktigt år för bostadsrättsföreningen. Den 25 februari 2025 beslutade Österåkers kommun om slutbesked för föreningens fastighet, och den 12 mars 2025 övertog en ny styrelse – för första gången bestående enbart av boende i föreningen – ansvaret för förvaltningen.

Tidigare hade förvaltningen skötts av en styrelse tillsatt av byggherren Carl Ek Fastigheter. Den 6 juli 2025 träffade byggherren och föreningen ett avtal som innebar att samtliga mellanhavanden avslutades. Därmed övergick föreningen i ordinarie förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I oktober 2025 beslutade styrelsen att höja föreningens månadsavgifter med 12 %, för att bland annat möjliggöra amortering på föreningens banklån. Denna avgiftshöjning trädde i kraft den 1 februari 2026. Styrelsen beslutade efter detta (i april 2026) om en ny flerårig budgetplan som inkluderade ytterligare avgiftshöjning om 8 % med verkan från oktober 2026.

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Bostäderna, som färdigställdes i slutet av 2022, är fortfarande nya och har därför begränsade underhållsbehov. Däremot, liksom i de flesta nyetablerade bostadsrättsföreningar är föreningens banklån väsentliga och de representerar det klart största ekonomiska åtagandet. Föreningens ekonomi avses präglas av långsiktig planering, där en sund takt vad gäller både amortering och fondering för underhållsbehov ingår.

Förändringar i avtal

I samband med nyår 2025/2026 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till Nabo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 011	1739	1673	1488
Resultat efter fin. poster	-628	-1 797	615	4 795
Soliditet (%)	60	59	60	52
Yttre fond	95	47	-	-
Taxeringsvärde	70 560	-	-	-
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	668			
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 992	14 998	14 848	14 998
Sparande / kvm totalyta, kr	307	-235	832	2 052
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	74	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	69	76	67	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	-0,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,45			

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt på grund av fastighetens avskrivningar. Eftersom avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet är det löpande kassaflödet positivt och föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden säkrade.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	61 192	-	-	61 192
Upplåtelseavgifter	48 165	-	-	48 165
Fond, yttre underhåll	-47	-	-47	95
Balanserat resultat	-54 804	-1 797	47	-56 648
Årets resultat	-1 797	1 797	-628	-628
Eget kapital	52 804	0	-628	52 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-56 648
Årets resultat	-628
Totalt	-57 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	-57 323
	-57 276

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 011	1 621
Övriga rörelseintäkter	3	360	118
Summa rörelseintäkter		2 371	1 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-340	-304
Övriga externa kostnader	8	-183	-100
Personalkostnader	9	-16	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354	-1 353
Summa rörelsekostnader		-1 894	-1 758
RÖRELSERESULTAT		477	-19
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 105	-1 788
Summa finansiella poster		-1 105	-1 778
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-628	-1 797
ÅRETS RESULTAT		-628	-1 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	87 071	88 424
Summa materiella anläggningstillgångar		87 071	88 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	101	101
Summa finansiella anläggningstillgångar		101	101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 172	88 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	365
Övriga fordringar	13	99	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6	8
Summa kortfristiga fordringar		105	472
Kassa och bank			
Kassa och bank		373	520
Summa kassa och bank		373	520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		478	992
SUMMA TILLGÅNGAR		87 649	89 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 357	109 357
Fond för yttre underhåll		95	47
Summa bundet eget kapital		109 452	109 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-56 648	-54 804
Årets resultat		-628	-1 797
Summa fritt eget kapital		-57 276	-56 600
SUMMA EGET KAPITAL		52 176	52 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 897	34 293
Summa långfristiga skulder		34 897	34 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	559	1 178
Leverantörsskulder		0	59
Övriga kortfristiga skulder		8	707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10	477
Summa kortfristiga skulder		577	2 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 649	89 517

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477	-19
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 354	1 353
	1 831	1 334
Erhållen ränta	3	10
Erlagd ränta	-1 105	-1 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728	-444
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	364	211
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 225	-769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133	-1 002
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	414
Amortering av lån	-15	-59
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15	355
ÅRETS KASSAFLÖDE	-147	-648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	520	1 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	373	520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Arkipelag är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 0,75 % av taxeringsvärdet, dock högst 10 074 kronor per bostadsbyggnad för inkomståret 2025.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 579	1 388
Hysesintäkter, p-platser	87	84
Intäktsreduktion	-4	-7
Övriga intäkter	147	119
Vatten	194	32
Fakturerade kostnader	1	1
Påminnelseavgift	0	0
Överlåtelseavgift	5	3
Summa	2 011	1 621

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	360	118
Summa	360	118

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	27	0
Besiktning och service	12	0
Övrigt	10	0
Snöskottning	10	9
Summa	59	9

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8	0
Summa	8	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	7	5
Vatten	156	175
Sophämtning	92	44
Summa	255	224

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19	12
Samfällighet	0	59
Summa	19	71

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden	27	31
Ekonomisk förvaltning	34	30
Övriga förvaltningskostnader	122	38
Konsultkostnader	0	1
Summa	183	100

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	12	1
Sociala avgifter	4	0
Summa	16	1

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	1 130	1 772
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	-24	0
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	1 105	1 788

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 188	91 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 188	91 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 763	-1 411
Årets avskrivning	-1 354	-1 353
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 117	-2 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 071	88 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 500</i>	<i>23 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 842	40 842
Taxeringsvärde mark	29 718	29 718
Summa	70 560	70 560

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	101	101
Summa	101	101

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15	15
Övriga fordringar	84	84
Summa	99	99

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Inkomsträntor	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	6	8

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Ekobanken	2045-09-28	4,2%	1 163	1 178
Solifast finansiering KB	2027-04-09	2,96 %	17 146	17 146
Solifast finansiering KB	2027-11-01	3,19 %	17 146	17 146
Summa			35 456	35 470
Varav kortfristig del			559	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 816 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	467
Beräknat revisionsarvode	10	10
Summa	10	477

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 500	52 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 genomfördes reparationer på taken som på några platser skadades i samband med snöras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mattias Flyborg
Ordförande, styrelseledamot

Monique Stark
Styrelseledamot

Oscar Lavas
Kassör, styrelseledamot

Tomas Norderheim
Sekreterare, styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Allians Revision & Redovisning AB
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 20:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 15:06

DOCUMENT ID:

ByM_3D4lfe

ENVELOPE ID:

rkGdnDEeMI-ByM_3D4lfe

DOCUMENT NAME:

Brf Östra Arkipelag, 769639-2518 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

011d0fb07b159bdb90906c999b22605b9269706df99a2
46766dc22c0ca1aada6acf087268658151253c46c5dda8
2d57f27ec959888ebeed6d838c12972561d8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Peter Mattias Flyborg	 Signed	27.05.2026 15:14	eID	Swedish BankID
mattias.flyborg@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 15:13	Low	IP: 185.130.167.74
2. Karl Oscar Anders Lavas	 Signed	27.05.2026 15:16	eID	Swedish BankID
oscar.lavas@tutaimail.com	Authenticated	27.05.2026 15:08	Low	IP: 185.130.167.74
3. ANDERS TOMAS NORDER HEIM	 Signed	27.05.2026 16:52	eID	Swedish BankID
tomas.norderheim@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 16:51	Low	IP: 90.130.58.184
4. Monique Ingrid Stark	 Signed	27.05.2026 17:48	eID	Swedish BankID
m_sall9@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 17:47	Low	IP: 94.191.137.53
5. Joakim Sven Fredrik Åhsberg	 Signed	27.05.2026 20:04	eID	Swedish BankID
joakim.ahsberg@re-allians.se	Authenticated	27.05.2026 20:04	Low	IP: 130.117.201.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag
Org.nr 769639-2518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 huruvida 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Östra Arkipelag för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller

- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag enligt vår digitala signering

Allians Revision & Redovisning AB

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 20:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2026 15:06

DOCUMENT ID:

HJxfd2vNeMg

ENVELOPE ID:

S1G03wEIGl-HJxfd2vNeMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Östra Arkipelag.pdf

3 pages

SHA-512:

3bf56fe156f24b9848c17fbae96126896c77695c4bd0bef
dce54d24139919b72c0e5b788c9c3718be94bc1507bf87
63d34d47b58d711818d70147aaec932374a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Sven Fredrik Åhsberg	Signed	27.05.2026 20:03	eID	Swedish BankID
joakim.ahsberg@re-allians.se	Authenticated	27.05.2026 20:03	Low	IP: 130.117.201.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed