

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Nissöga
Org nr: 769613-2880





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nissöga får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten Forskaren 1 Sundbyberg oktober 2009. Inflyttning av fastigheten påbörjades under sommaren och hösten 2009. Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 53 bostadsrättslägenheter. På föreningens mark finns möjlighet att hyra parkeringsplats. Det finns 50 stycken bilplatser varav 4 är handikappanpassade, samtliga i form av markparkeringsplats med el-stolpe. Avtal om parkeringsplats tecknas separat. En kö för medlemmar som önskar en parkeringsplats finns, kontakta styrelsen@nissoga.se för mer information.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 218 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Typ	Storlek	Antal
2 r.o.k.	52 m ²	2
2 r.o.k.	54 m ²	2
2 r.o.k.	60 m ²	2
2 r.o.k.	66 m ²	2
2 r.o.k.	75 m ²	1
3 r.o.k.	91 m ²	12
4 r.o.k.	95 m ²	12
4 r.o.k.	108 m ²	12
4 r.o.k. med etage	125 m ²	4
4 r.o.k. med etage	153 m ²	4
Totalt		53

Dessutom tillkommer:

P-platser	Varav handikappanpassade
50	4

Total tomtarea 7 103 m²
Total bostadsarea 5 179 m²

Årets taxeringsvärde	166 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	165 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice och gräsklippning	Sjödalens Bygg & Fastighetservice
Plantering träd och underhåll av planteringar	Swed Mark & Park AB
Snö- och halkbekäpning	LS Mark & Fastighetservice AB
Fastighet och bostadsrättstillägg försäkringar	Trygg-Hansa Försäkring
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Underhållsplan och underhållssystem	Sustend och Planima
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Bredband, TV och telefoni	Telia AB

Brf Nissöga ingår i samfälligheten Gröngölingen med org.nr. 717913-0179 och företräds i styrelsen och på årsstämman av behöriga firmatecknare från Brf Nissögas styrelse. Brf Nissöga utgör med sina 27 andelar den enskilt största andelsägaren i Samfällighetsföreningen Gröngölingen. Dock är den legens röststräffen för Brf Nissögas andelar reglerad enligt en begränsningsregel som alltid begränsar röststräffen till 1/5 av de totalt röstberättigande andelarna som deltar på stämman. Den reducerande begränsningsregeln som gäller för Brf Nissöga används endast vid röstning i frågor av ekonomisk karaktär enligt andelsprincipen.

Samfälligheten Gröngölingen omfattas av 169 andelar och har ett samfällt förvaltningsansvar för anläggningens grönområden, sandlådor, bänkar, stigar, dagvatten och dränerings-ledningar med tillhörande brunnar för avvattning.

Samfälligheten ansvarar för löpande förvaltningsunderhåll av samfälliga grönytor.

Brf Nissöga ansvarar dock självständigt för fastigheten Forskaren 1 med dess grönytor. Kostnaden för samfällighetens behov av förvaltande underhåll och drift fördelas enligt andelstalet. Detta innebär att Brf Nissöga betalar för 27 andelar i samfällighetsavgift till Samfälligheten Gröngölingen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För föreningen upprättades under 2018 en underhållsplan för samtliga fastigheter. En tillhörande underhålls/investeringsplan från Planima ingår som en digitaltjänst. Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2018. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (87 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronald Cedervaldh	Ordförande	2026
Viktor Fleetwood	Ledamot	2026
Francois Kaib	Ledamot	2027
Marko Musnjak	Ledamot	2026
Kaj Schmidt	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hemgren	Suppleant	2026
Therése Tullgren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Theodor Lönnman	Extern revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bäckström	2026
Tobias Ehrngren	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens ord, verksamheten under 2025.

Styrelsen har under året fortsatt att agera ekonomiskt målmedvetet och har därmed förberett bostadsrättsföreningens ekonomi på tuffare ekonomiska tider. Styrelsen konstaterar att föreningens kostnader steg under året, samtidigt som räntor på föreningens lån minskade något när dessa förlängdes i slutet av november månad. Eftersom kostnaderna under året har fortsatt att öka något och räntorna är förhållandevis höga, så kommer troligen även 2026 att kräva en viss avgiftsförändring för att bättre kunna balansera föreningens ekonomiska marginaler under dessa besvärliga ekonomiska tider. Det finns alltid gränser för vad en ekonomi klarar av, därför hoppas Styrelsen på en snabb ekonomisk återhämtning och tillväxt under 2026 och 2027 med en gynnsam marknadsutveckling framöver, där både kostnader, inflation och räntor återgår till ett mer ekonomiskt gynnsamt läge.

Styrelsen konstaterar samtidigt att något prisfall på bostadsrätter inte i nämnvärd utsträckning har påverkat Brf. Nissögas bostäder. Detta innebär att området och bostadsrättsföreningens läge och föreningens nuvarande finansiella ställning trots allt har bidragit till att det fortsatt är attraktivt att bo i Brf. Nissöga. Detta är givetvis mycket positivt och glädjande för alla boende, oavsett om vi ska sälja lägenheten eller bo kvar med syfte att fortsätta att förvalta vår gemensamma investering.

Styrelsen fortsätter därför att målmedvetet under 2026 och 2027 att arbeta för att skapa balans och stabilitet i föreningens ekonomi trots det besvärliga marknadsläget med höga räntor och kostnader. Styrelsen fortsätter även det långsiktiga arbetet med att öka det ekonomiska värdet i föreningen. Styrelsen genomför även löpande och långsiktiga förbättringar i och omkring bostadsrättsföreningens hus även kommande år.

Vi fortsatte under året med olika förbättringsåtgärder efter behov, t.ex. grönytor och planteringar, slutligen fortsätter Styrelsen med arbetet kring fordonsladdning där bidrag från Naturvårdsverket utgör en betydande del av kostnaden. Styrelsens ambition är att vi kommer införa fordonsladdning till samtliga boende med parkeringsplats under 2026.

Besök gärna Brf. Nissögas webbplats med nyttig information för boende att läsa: www.nissoga.se Här finner du bland annat våra ordnings- och trivselregler, och hur vi ska källsortera på bästa sätt så att det fungerar optimalt för alla. När vi sorterar soporna på rätt sätt och inte överfyller kärnen, då slipper Brf. Nissöga betala onödiga straffavgifter. Ni känner väl även till www.nissoga.se i mobilen, där kan du även t.ex. göra en felanmälan med mera dygnet runt. Har ni frågor till Riksbyggen angående er månads avi eller autogiro, vänligen kontakta Riksbyggens 24-timmars boendeservice som är tillgänglig på 0771-860860 alla dagar i veckan. Kontakta gärna styrelsen@nissoga.se om du har frågor som berör föreningen t.ex. angående nycklar och parkering med mera.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2025 då man höjde avgifterna med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 430	3 669	3 360	3 392	3 383
Resultat efter finansiella poster*	-982	-1 411	-1 345	-1 062	-672
Resultat exkl avskrivningar	218	-211	-146	138	532
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	91	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	671	612	618	616
Driftkostnader kr/kvm	466	519	526	455	398
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	511	492	406	374
Energikostnad kr/kvm*	273	279	252	233	204
Sparande kr/kvm*	42	-33	6	76	127
Ränta kr/kvm	254	180	129	66	63
Skuldsättning kr/kvm*	7 827	7 836	7 845	7 854	7 941
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 827	7 836	7 845	7 854	7 941
Räntekänslighet %*	9,6	11,7	12,8	12,7	12,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 734 866	42 675 134	0	2 837 168	-6 670 946	-1 410 754
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 410 754	1 410 754
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-981 696
Vid årets slut	109 734 866	42 675 134	0	3 287 168	-8 531 700	-981 696

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 081 700
Årets resultat	-981 696
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Summa	-9 513 396

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 513 396**

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

Uppllysning vid förlust:

Exklusive avskrivningar är årets resultat positivt. Årets kassaflöde är positivt till följd av de senaste årens avgiftshöjningar.

Styrelsen arbetar aktivt för att hålla nere kostnaderna och ser i nuläget inget behov av större avgiftshöjningar. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, vilket främst avser underhåll av fastigheten, är styrelsens bedömning att mindre avgiftshöjningar blir nödvändiga framöver.

Styrelsen gör därför bedömningen att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.”

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 429 519	3 668 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 594	6 043
Summa rörelseintäkter		4 462 113	3 674 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 413 419	-2 688 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 641	-202 873
Personalkostnader	Not 6	-129 130	-128 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 199 672	-1 199 672
Summa rörelsekostnader		-4 161 862	-4 220 012
Rörelseresultat		300 251	-545 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 398	72 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 345	-937 648
Summa finansiella poster		-1 281 947	-865 639
Resultat efter finansiella poster		-981 696	-1 410 754
Årets resultat		-981 696	-1 410 754

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	184 607 919	185 807 591
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		184 607 919	185 807 591
Summa anläggningstillgångar		184 607 919	185 807 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	11 030	11 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	93 371	79 333
Summa kortfristiga fordringar		104 401	90 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 898 139	2 524 168
Summa kassa och bank		2 898 139	2 524 168
Summa omsättningstillgångar		3 002 540	2 615 019
Summa tillgångar		187 610 459	188 422 610



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 410 000	152 410 000	
Fond för yttre underhåll	3 287 168	2 837 168	
Summa bundet eget kapital	155 697 168	155 247 168	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 531 700	-6 670 946	
Årets resultat	-981 696	-1 410 754	
Summa fritt eget kapital	-9 513 396	-8 081 700	
Summa eget kapital	146 183 773	147 165 469	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 639 250	0
Summa långfristiga skulder		17 639 250	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 897 000	40 583 250
Leverantörsskulder		256 679	41 832
Skatteskulder		12 487	9 830
Övriga skulder		1 878	-3 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	619 393	626 174
Summa kortfristiga skulder		23 787 436	41 257 141
Summa eget kapital och skulder		187 610 459	188 422 610



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	300 251	-545 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 199 672	1 199 672
	1 499 923	654 557
Erhållen ränta	31 926	72 010
Erlagd ränta	-1 318 863	-935 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 986	-208 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 079	-24 187
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	218 064	-264 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 971	-496 805
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-47 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 000	-47 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	373 971	-543 805
Likvida medel vid årets början	2 524 168	3 067 973
Likvida medel vid årets slut	2 898 139	2 524 168
Kassa och Bank BR	2 898 139	2 524 168

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 912 060	3 136 637
Hyror, p-platser	180 000	180 910
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-2 700
Elavgifter	327 856	337 364
Övriga ersättningar	12 303	16 643
Summa nettoomsättning	4 429 519	3 668 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	2 604	0
Övriga rörelseintäkter	1 860	6 043
Försäkringsersättningar	28 130	0
Summa övriga rörelseintäkter	32 594	6 043

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-42 125
Reparationer	-44 987	-48 217
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 372	-86 390
Samfällighetsavgifter	-63 450	-67 500
Försäkringspremier	-114 162	-102 363
Kabel- och digital-TV	-201 561	-184 209
Serviceavtal	-339	-7 354
Obligatoriska besiktningar	-120 048	-118 456
Snö- och halkbekämpning	-34 750	-42 406
Statuskontroll	-5 900	0
Förbrukningsinventarier	0	-239
Vatten	-288 895	-280 019
Fastighetsel	-457 908	-509 384
Uppvärmning	-669 534	-656 203
Sophantering och återvinning	-212 616	-198 610
Förvaltningsarvode drift*	-107 897	-345 520

*Teknisk förvaltningsarvode redovisas inte under driftkostnad utan återfinns i stället på not 5.

Summa driftskostnader

-2 413 419 **-2 688 995**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-341 812	-97 385
IT-kostnader	-16 904	-12 584
Arvode, yrkesrevisor	-29 500	-31 000
Övriga försäljningskostnader	-1 000	-300
Övriga förvaltningskostnader	-4 493	-20 069
Kreditupplysningar	-1 206	-1 707
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 163	-14 730
Telefon och porto	0	-2 725
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6 476
Medlems- och föreningsavgifter	-5 773	-5 681
Konsultarvoden	0	-4 368
Bankkostnader	-5 790	-5 849
Summa övriga externa kostnader	-419 641	-202 873

**Kostnade för teknisk förvaltning redovisas på konto förvaltningsarvode från och med räkenskapsåret 2025 i samband med uppdaterad kontoplan för bostadsrätt.*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-92 250	-92 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-30 880	-30 223
Summa personalkostnader	-129 130	-128 473

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 199 672	-1 199 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 199 672	-1 199 672

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	146 160 000	146 160 000
Mark	53 200 000	53 200 000
	199 360 000	199 360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 360 000	199 360 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 552 409	-12 352 737
	-13 552 409	-12 352 737

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 199 672	-1 199 672
	-1 199 672	-1 199 672

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-14 752 081 -13 552 409****Restvärde enligt plan vid årets slut****184 607 919 185 807 591****Varav**

Byggnader	131 407 919	136 607 591
Mark	53 200 000	53 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	166 000 000	165 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**166 000 000 165 000 000***varav byggnader**120 000 000 111 000 000**varav mark**46 000 000 54 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 138	61 138
	61 138	61 138
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 138	61 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 138	-61 138
	-61 138	-61 138
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 138	-61 138
	-61 138	-61 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 138	-61 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 030	11 518
	11 030	11 518

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 472	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 017	36 128
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 255	24 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 797	16 746
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 738	2 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 093	0
	93 371	79 333

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 027 637	1 970 086
Transaktionskonto	870 501	554 082
	2 898 139	2 524 168

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	40 536 250	40 583 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 000	-47 000
Lån som villkorsändras kommande räkenskapsår	-22 850 000	-40 536 250
Långfristig skuld vid årets slut	17 639 250	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,73%	2027-11-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
SEB	2,73%	2027-11-28	9 833 250,00	0,00	47 000,00	9 786 250,00
SEB	2,56%	2026-11-28	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00
SEB	2,56%	2026-11-28	11 900 000,00	0,00	0,00	11 900 000,00
Summa			40 583 250,00	0,00	47 000,00	40 536 250,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 677	24 667
Upplupna räntekostnader	5 931	7 449
Upplupna driftskostnader	0	21 408
Upplupna elkostnader	44 460	56 569
Upplupna vattenavgifter	0	71 147
Upplupna värmekostnader	84 969	85 420
Upplupna revisionsarvoden	30 500	31 000
Upplupna styrelsearvoden	78 538	78 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 297	249 974
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	619 393	626 174

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not Eventualförpliktelser

	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-23.

Årsredovisningen undertecknas genom elektronisk signatur

Ronald Cedervaldh,

Marko Musnjak,

Viktor Fleetwood,

Francois Kaib,

Kaj Schmidt,

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signatur

BoRevision AB

Theodor Lönman
Extern revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Nissöga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Nissöga i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576244237

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Nissöga 231564

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-04-23 14:24:45 CEST (+0200) av Emelie Karlsson (EK)

Färdigställt 2026-04-26 18:29:23 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)

Riksbyggen

emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Ronald Cedervaldh (RC)

ronald@nissoga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONALD CEDERVALDH"

Signerade 2026-04-24 11:47:39 CEST (+0200)

Francois Kaib (FK)

fkaib@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRANCOIS KAIB"

Signerade 2026-04-24 10:29:26 CEST (+0200)

Kaj Schmidt (KS)

kajsch@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaj-Peter Schmidt"

Signerade 2026-04-23 17:32:33 CEST (+0200)

Marko Musnjak (MM)

marko.musnjak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKO MUSNJAK"

Signerade 2026-04-24 12:52:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576244237

Viktor Fleetwood (VF)
viktor.fleetwood@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR FLEETWOOD"
Signerade 2026-04-24 12:37:56 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Theodor Oskar Lönnman"
Signerade 2026-04-26 18:29:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nissöga, org.nr. 769613-2880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nissöga för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nissöga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-04-26 16:28:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.