

Bostadsrättsföreningen Nilshög

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Nilshög

Org.nr: 746000-2632

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nilshög, 746000-2632, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Hanna Ekblad	2026
Ledamot	Alexandra Emanuelsson	2026
Ledamot	Curt Johansson	2027
Ledamot	Henrik Modig	2026
Ledamot	Svante Gustavsson	2027
Suppleant	Petrus Gedda	2026
Suppleant	Niklas Arvidsson	2026
Suppleant	Hilding Franzon	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson Ernst & Young
Förtroendevald revisor	Malin Ekeröos
Revisorssuppleant	Birgitta Nimgård

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Wendt sammankallande, och Daniel Notkin.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Nilshög 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 69 småhus. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adresser är Axhögsgård 1-17, Nilshögsgård 1-23, Nollhögsgatan 6-24 samt Rudhögsgatan 6-18.

Föreningen upplåter 69 småhus med bostadsrätt, samtliga utgör 4 rok.

Total tomtarea:	19 692	kvm
Total bostadsarea:	7 546	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 546	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Tempest Security (tid. Örestads Industribevakning)
Skadedjursbekämpning	Nomor
Serviceavtal fjärrväme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 206 232 kr (61 392 kr 2024) och planerat underhåll för 156 746 kr (1 360 610 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-09-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 804 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 239 kr per kvm. I kommande perioders underhåll och investeringar ingår bland annat byte av tappvattenledningar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Nu när vintern börjar närma sig sitt slut och vårblommorna tittar fram är det dags att sammanställa året 2025. Ett år som för styrelsen mycket kantats av planering inför det stora tappvattenbytes- och värmeinjusteringsprojektet som förhoppningsvis kör igång under 2026. Utöver det har vi fortsatt försöka förstå vad som orsakar varmvattenproblemen som vissa boende på Axhögsgård och Nilshögsgård lider av. Ett mysterium som visat sig väldigt svårt att lösa trots att vi tagit in hjälp från flera VVS-firmor. Arbetet med detta fortsätter därför även under 2026.

Under året har vi haft en del nyinflyttningar i föreningen, varmt välkomna! Tillsammans skapar vi en bra förening med god sammanhållning. Ett led i detta är våra parkdagar som vår fina parkgrupp föredömligt arrangerat även under 2025. Glöm inte att det behövs fler som engagerar sig i parkgruppen, ett jättebra sätt att bidra till föreningens trivsel! Parkfesten i augusti var välbesökt och till mångas stora glädje stod Svante med besök återigen för underhållningen. Till advent tändes träden som vanligt och skapade julmys i parken. Något vi denna gång var lite extra tacksamma över då ordinarie belysning inte ville vara med längre.

Vi vill även rikta ett stort tack till snögruppen som verkligen fått arbeta under vintern 2025/2026. Känns tryggt att veta att vår förening håller ordning på trottoaren när det är halt och snöigt.

Möten under året: Styrelsen har haft 10 styrelsemöten under året samt ett antal planeringsmöten, möten med entreprenörer m.m. Stämman hölls den 6 maj i Videdalsskolan matsal.

Vi i styrelsen vill tacka för att vi fått förtroendet att leda föreningen under 2025 samt ännu en gång tacka alla er boende för att vi tillsammans skapar ett bra boende för oss alla.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 110 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 112.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga småhus för avfallshantering samt bredband/kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 394	5 045	4 837	3 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 229	- 325	- 503	- 1 000
Förändring av underhållsfond	1 647	322	-451	42
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-158	-387	209	-781
Sparande kr/kvm	215	172	161	22
Soliditet, %	10	21	-18	-16
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	708	658	636	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	669	619	603	483
Driftkostnad kr/kvm	390	381	370	348
Energikostnad kr/kvm	188	177	174	155
Ränta kr/kvm	36	56	51	14
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	239	234	133	126
Skuldsättning kr/kvm	1 347	1 441	1 474	1 240
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 347	1 441	1 474	1 240
Räntekänslighet (%)	2.0	2.3	2.4	3
Snittränta, (%)	2.69	3.87	3.46	1.13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 134 700	506 543	- 6 538 773	- 325 219
Disposition enligt föreningsstämma			-325 219	325 219
Avsättning till underhållsfond		1 804 000	-1 804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 746	156 746	
Årets resultat				1 228 523
Vid årets slut	4 134 700	2 153 797	- 8 511 246	1 228 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 863 992
Årets resultat före fondändring	1 228 523
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 746
Summa över/underskott	- 7 282 723

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 282 723
Totalt	- 7 282 723

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	5 045 232	4 671 612
Övriga rörelseintäkter	3	348 305	373 727
Summa rörelseintäkter		5 393 537	5 045 339
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 307 045	-4 294 967
Övriga kostnader	5	-203 569	-305 240
Personalkostnader	6	-137 502	-124 814
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-260 814	-260 814
Summa rörelsekostnader		-3 908 930	-4 985 835
RÖRELSERESULTAT		1 484 607	59 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 684	36 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 768	-421 190
Summa finansiella poster		-256 084	-384 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 228 523	-325 219
RESULTAT FÖRE SKATT		1 228 523	-325 219
ÅRETS RESULTAT		1 228 523	-325 219



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	6 744 235	6 991 344
Inventarier, maskiner och installationer	10	18 273	31 978
Summa materiella anläggningstillgångar		6 762 508	7 023 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 762 508	7 023 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 590	0
Övriga fordringar		186 176	191 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	266 595	346 998
Summa kortfristiga fordringar		459 361	538 651
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 216 575	2 777 537
Summa kassa och bank		3 216 575	2 777 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 675 936	3 316 188
SUMMA TILLGÅNGAR		10 438 444	10 339 510



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		761 000	761 000
Förslagsinsatser		3 373 700	3 373 700
Underhållsfond		2 153 797	506 543
Summa bundet eget kapital		6 288 497	4 641 243
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 511 246	-6 538 773
Årets resultat		1 228 523	-325 219
Summa fritt eget kapital		-7 282 723	-6 863 992
SUMMA EGET KAPITAL		-994 226	-2 222 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	10 162 050	3 142 050
Summa långfristiga skulder		10 162 050	3 142 050
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 162 050	3 142 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	0	7 730 000
Leverantörsskulder		344 713	786 560
Skatteskulder		48 966	63 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	876 941	840 585
Summa kortfristiga skulder		1 270 620	9 420 209
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 270 620	9 420 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 438 444	10 339 510



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 484 607	59 504
Avskrivningar		260 814	260 814
Summa		1 745 421	320 318
Erhållen ränta		17 684	36 467
Erlagd ränta		-273 768	-421 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 489 337	-64 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		79 290	-130 188
Ökning av rörelseskulder		-419 589	397 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 149 038	203 003
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		7 550 000	2 812 050
Amortering av låneskulder		-8 260 000	-3 022 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-710 000	-210 000
Årets kassaflöde		439 038	-6 997
Likvida medel vid årets början		2 777 537	2 784 534
Likvida medel vid årets slut		3 216 575	2 777 537



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	25 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 045 232	4 671 612
Totalt årsavgifter och hyror	5 045 232	4 671 612



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	20 800	8 000
Vatten och energi	148 584	154 194
Försäkringsersättningar	22 650	0
Överlåtelseavgifter	2 903	1 433
Övriga intäkter	5 156	69 340
Kommunikation	148 212	140 760
Totalt övriga rörelseintäkter	348 305	373 727

I övriga intäkter ingår för 2024 debiterade kostnad för kanalplasttak.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	87 197	80 868
Uppvärmning	997 424	949 042
Vatten och avlopp	334 216	305 865
Avfallshantering	154 423	177 140
Teknisk förvaltning	223 344	211 716
Serviceavtal	121 295	135 028
Besiktningkostnader	1 431	8 803
Snöröjning	4 815	26 188
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 645	20 800
Bredband	75 276	74 520
Kabel-TV	82 824	73 692
Försäkringar	132 282	132 838
Förbrukningsmaterial	14 789	19 241
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	695 106	657 225
	2 944 067	2 872 965
Reparationer		
Huskropp	0	71
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 023	0
Markytor	0	4 965
Vattenskador	8 694	6 750
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 028	2 313
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 850	4 824
VA & sanitet, installationer	131 726	4 500
Värme, installationer	11 560	27 960
Ventilation, installationer	14 351	10 010
	206 232	61 392
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	0	591 391
Huskropp, fasader	0	314 905
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 250	0
Ventilation, installationer	0	179 601
VA & sanitet, installationer	105 496	163 463
Markytor	0	111 250
	156 746	1 360 610
Totalt fastighetskostnader	3 307 045	4 294 967



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 750	6 750
Förvaltningskostnader	148 449	144 318
Revision	25 300	25 650
Tele och post	6 897	4 242
Jurist- och advokatkostnader	0	1 434
Lämnade skadestånd	0	3 350
Kontorsmateriel och trycksaker	5 536	2 067
Bankkostnader	2 261	1 585
IT-tjänster	4 408	3 231
Övriga externa tjänster	3 169	111 113
Övriga externa kostnader	800	1 500
Totalt övriga kostnader	203 569	305 240

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	93 366	89 730
Föreningsvald revisor	4 704	4 392
Valberedning	3 528	3 294
	101 598	97 416
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	29 932	27 398
Löner till anställda	5 972	0
	35 904	27 398
Totalt personalkostnader	137 502	124 814

För 2025 är styrelsearvodet högre än beslutat på grund av att det tidigare år av misstag tagits ut mer arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	166 194	166 193
Markanläggningar	80 915	80 915
Inventarier, maskiner och installationer	13 705	13 706
	260 814	260 814
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	260 814	260 814

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 250 000	11 250 000
Summa:	11 250 000	11 250 000



	2025-12-31	2024-12-31
Not 9. Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	11 979 930	11 979 930
Mark	246 000	246 000
Markanläggningar	2 022 879	2 022 879
Utgående anskaffningsvärden	14 248 809	14 248 809
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 448 314	- 6 282 121
Markanläggningar	- 809 151	- 728 236
Årets avskrivning på byggnader	- 166 194	- 166 193
Årets avskrivning på markanläggningar	- 80 915	- 80 915
Utgående avskrivningar	- 7 504 574	- 7 257 465
Utgående redovisat värde	6 744 235	6 991 344
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 365 422	5 531 616
Mark	246 000	246 000
Markanläggningar	1 132 813	1 213 728
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	68 655 000	68 655 000
Taxeringsvärde mark	66 240 000	66 240 000
	134 895 000	134 895 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	134 895 000	134 895 000
	134 895 000	134 895 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	302 138	302 138
Utgående anskaffningsvärden	302 138	302 138
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 270 160	- 256 454
Årets avskrivningar	- 13 705	- 13 706
Utgående avskrivningar	- 283 865	- 270 160
Utgående redovisat värde	18 273	31 978
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	266 595	346 998
Summa	266 595	346 998
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 215 596	2 776 558
Bankkonto SBAB	979	979
Summa	3 216 575	2 777 537
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	7 730 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 162 050	3 142 050
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	10 162 050	10 872 050



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-06-28	2,38 %	5 750 000	0
SEB	2027-10-28	2,69 %	2 642 050	2 812 050
SEB	Löst		0	1 810 000
SEB	2027-04-28	2,63 %	1 770 000	0
SEB	Löst		0	500 000
SEB	Löst		0	5 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 162 050	10 872 050
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-7 730 000
			10 162 050	3 142 050

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-128 253	118 326
Upplupna räntekostnader	-5 975	8 077
Förutbetalda intäkter	-454 100	436 555
Upplupna revisionsarvoden	-25 700	24 900
Upplupna driftskostnader	-262 913	252 727
Summa	-876 941	840 585



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Hanna Ekblad
Ordförande

Alexandra Emanuelsson
Ledamot

Curt Johansson
Ledamot

Henrik Modig
Ledamot

Svante Gustavsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Malin Ekeroos
Förtroendevald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:27

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander · 04.05.2026 16:38

DOCUMENT ID:

H1QKkVURZx

ENVELOPE ID:

BJXtJNIAZx-H1QKkVURZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Nilshög.pdf

17 pages

SHA-512:

69b6b07de4373d2a607b0f930e75c7a531206f971871a6
fc90f1a0c7a346bb6e10acac77883e6e7267ff3f86d0416
a34b867bd93df5c0745f4158788fae18198

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
CURT JOHANSSON	 Signed	04.05.2026 17:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/02/05)
	Authenticated	04.05.2026 17:31	Low	
Svante Erik Gustavsson	 Signed	04.05.2026 18:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/10/01)
	Authenticated	04.05.2026 18:08	Low	
ALEXANDRA EMANUELSSON	 Signed	04.05.2026 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/04/20)
	Authenticated	04.05.2026 19:14	Low	
Hanna Margareta Josefin Ekblad	 Signed	04.05.2026 19:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/12/02)
	Authenticated	04.05.2026 19:45	Low	
KARL HENRIK MODIG	 Signed	04.05.2026 20:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/01/11)
	Authenticated	04.05.2026 19:37	Low	
Malin Kristina Ekeroos	 Signed	05.05.2026 08:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/28)
	Authenticated	05.05.2026 08:51	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	05.05.2026 09:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
	Authenticated	04.05.2026 20:21	Low	

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nilshög, org.nr 746000-2632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nilshög för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nilshög för år 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Malin Ekeroos
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



RB BRF Nilshög 2025.pdf

(97992 byte)

SHA-512: febd6c82560cc02a5d0bdf2838da8d8ad9e28
7c362f96bc0e91e8d6c55c80136936f079bd52f07b1cae
bc4777e0f463e3fd3f3c5ec610a1ba677ee6c8da5c516

Underskrifter

2026-05-05 10:15:53 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 09:50:54 (CET)



Malin Kristina Ekeröos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8e448458f7d2ec9d95839b7527a617d42f68f5294c0ea5df6340ebfeb0d53f71f70a6418925ec6a5e38ced004507f5ca609900361364f932990a39a5e4e99fd



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

