

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF NYNÄS ÄNGAR

2025

BRF Nynäs Ängar
Org nr 769640-5229

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-02-27 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Daniel Dammbro	Ordförande	2026
Anna Paskén	Ledamot	2026
Rickie Svensson	Ledamot	2026
Frida Thorsell	Ledamot	2026
Roger Andersson	Suppleant	2026
Gustaf Dufberg	Suppleant	2026
Johan Häggkvist	Suppleant	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-12-03 och föreningens styrelse har sitt säte i Enköping kommun, Uppsala län.

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

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Till valberedning inför nästa årsstämma valdes Jesper Gustavsson.

Föreningen innehar fastighet Enköping Nynäs 1:11 med äganderätt. På fastigheten finns 10 st parhus med 2 st bostadsrättslägenheter vardera. Totalt finns 20 st bostadsrättslägenheter med 5 rum och kök á 127 m². Total boyta är 2 540 m² och fastighetens nybyggnadsår och värdeår har fastställts till 2023. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är från 2026-01-01 försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift inför 2026-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Nettoomsättning	kr	1 886 583	2 144 168	346 640
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 365 831	-1 406 348	214
Soliditet	%	68	69	30
Likviditet	%	96	55	67
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	744	303
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	740	844	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 776	11 835	48 119
Energikostnad per kvm	kr	76	107	0
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,9	14,0	158,7
Sparande per kvm	kr	145	-554	1
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,6	100,0	100,0

Jämförelsestörande faktorer påverkar flerårsöversikten, under 2022-2023 var verksamheten i en uppstartsfas, 2023-2024 avser 18 månader.

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	50 602 500	16 867 500	0	-1 406 348	-369
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-369	369
Årets resultat					-1 365 831
Belopp vid årets utgång	50 602 500	16 867 500	0	-1 406 718	-1 365 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 406 718
Årets resultat	-1 365 831
	<hr/>
	-2 772 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	41 220
I ny räkning balanseras	-2 813 769
	<hr/>
	-2 772 549

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 365 831
Dispositioner	-41 220
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-1 407 051
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	41 220
---	--------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-07-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 886 583	2 144 168
Summa rörelseintäkter		1 886 583	2 144 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-247 648	-335 065
Övriga externa kostnader	5	-86 470	-84 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 734 047	-1 409 830
Summa rörelsekostnader		-2 068 165	-1 829 185
Rörelseresultat		-181 582	314 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	845	1 090 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185 094	-2 811 724
Summa finansiella poster		-1 184 249	-1 721 331
Resultat efter finansiella poster		-1 365 831	-1 406 348
Årets resultat		-1 365 831	-1 406 348
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 365 831	-1 406 348
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-41 220	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 407 051	-1 406 348

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 477 078	96 211 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>94 477 078</u>	<u>96 211 125</u>
Summa anläggningstillgångar		94 477 078	96 211 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	28 442	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 443	0
Klientmedel i SHB		425 769	72 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>505 654</u>	<u>73 149</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 169	44 558
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 169</u>	<u>44 558</u>
Summa omsättningstillgångar		508 823	117 707
Summa tillgångar		94 985 901	96 328 832

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 602 500	50 602 500
Upplåtelseavgifter		16 867 500	16 867 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>67 470 000</u>	<u>67 470 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 406 718	-370
Årets resultat		-1 365 831	-1 406 348
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 772 549</u>	<u>-1 406 718</u>
Summa eget kapital		64 697 451	66 063 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	29 759 971	30 062 265
Summa långfristiga skulder		<u>29 759 971</u>	<u>30 062 265</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	151 152	0
Leverantörsskulder		187 364	66 493
Skatteskulder		0	6 150
Övriga skulder	12	0	11 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 963	118 940
Summa kortfristiga skulder		<u>528 479</u>	<u>203 285</u>
Summa eget kapital och skulder		94 985 901	96 328 832

Kassaflödesanalys**2025-01-01**
-2025-12-31 **2023-07-01**
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**Rörelseresultat före finansiella poster -181 582 314 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 1 734 047 1 409 830Erhållen ränta 845 1 090 393
Erlagd ränta -1 185 094 -2 811 724**368 216** **3 482**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -91 380 11 498
Ökning/minskning leverantörsskulder 120 871 66 493
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av
skulder till kreditinstitut) 64 873 -14 421 205**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **462 580** **-14 339 732****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -7 421 071

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-7 421 071****Finansieringsverksamheten**Inbetalda upplåtelseavgifter 0 9 277 125
Inbetalda insatser 0 27 831 375
Amortering på lån -151 142 -24 937 735**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-151 142** **12 170 765****Årets kassaflöde**Likvida medel vid årets början 311 438 -9 590 038
117 500 9 707 539**Likvida medel vid årets slut** **428 938** **117 500**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

Skuldsättning

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

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

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

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

Sparande

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

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2023-07-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 704 000	1 891 620
Årsavgifter vattenavgifter	175 290	252 548
Övriga intäkter	1 143	0
Återförda reserveringar	6 150	0
Brutto	1 886 583	2 144 168
Summa nettoomsättning	<u>1 886 583</u>	<u>2 144 168</u>

I årsavgiften ingår vatten för föreningens medlemmar.

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2023-07-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	464	0
Elavgifter	6 427	9 345
Vatten och avlopp	186 606	262 968
Försäkringar	54 151	51 932
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	10 820
Summa driftskostnader	<u>247 648</u>	<u>335 065</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2023-07-01 <u>-2024-12-31</u>
Revision	24 750	13 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 375	0
Övriga förvaltningskostnader	8 932	0
Konsultarvoden	18 413	67 000
Övriga externa tjänster	0	4 165
Summa övriga externa kostnader	<u>86 470</u>	<u>84 290</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	843	0
Övriga ränteintäkter	2	1 090 393
Summa finansiella intäkter	<u>845</u>	<u>1 090 393</u>

Upplýsingar till balansräkningen**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 635 955	16 918 218
Inköp/Aktiveringar	0	75 717 737
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 635 955	92 635 955
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 409 830	0
Årets avskrivningar	-1 734 047	-1 409 830
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 143 877	-1 409 830
Utgående planenligt värde	<u>89 492 078</u>	<u>91 226 125</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 985 000	4 985 000
Utgående planenligt värde	4 985 000	4 985 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>94 477 078</u>	<u>96 211 125</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 920 000	32 920 000
Taxeringsvärde mark	8 300 000	8 300 000
	<hr/>	<hr/>
	41 220 000	41 220 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 220 000	41 220 000
	<hr/>	<hr/>
	41 220 000	41 220 000

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag har redovisats i enlighet med RedU9. Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 1 708 492 kr.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	68 296 666
Investeringar	0	7 421 071
Omfört till byggnad	0	-75 717 737
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	209	207
Övriga fordringar	28 233	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>28 442</u>	<u>207</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Sparbanken i Enköping	2,71	2026-11-30	7 399 061
Sparbanken i Enköping	2,75	2027-11-30	7 399 062
Sparbanken i Enköping	2,89	Rörlig ränta	7 556 500
Sparbanken i Enköping	3,32	2028-12-15	7 556 500
Summa skulder till kreditinstitut			29 911 123
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 152
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 759 971
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			29 155 363

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	30 226 000	30 226 000
Summa ställda säkerheter	<u>30 226 000</u>	<u>30 226 000</u>

Eventalförpliktelser*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	11 702
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>11 702</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-21. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Carl Daniel Christoffer Dammbro
Ordförande

Anna Margareta Katarina Paskén

Rickie Bror Christer Svensson

Frida Karolina Maria Thorsell

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

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

DANIEL DAMMBRO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 17:24:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Daniel Christoffer Dammbro

Daniel Dammbro

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.194.209.208

ANNA PASKÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 05:06:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA PASKÉN

Anna Paskén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.201.177

RICKIE SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 19:51:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKIE SVENSSON

Rickie Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.209.207.112

FRIDA THORSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 20:37:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Karolina Maria Thorsell

Frida Thorsell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 151.177.118.235

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 06:19:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nynäs Ångar 769640-5229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nynäs Ångar för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nynäs Ångar för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 trygghande sätt.

Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 06:19:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87