



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordanskog 1 i Arkösund

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordanskog 1:211	2022	Norrköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 177 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Börkén	Styrelseledamot
Natalie Jost	Ordförande
Mats Torsten Wielbass	Styrelseledamot
Nils Jimmy Bäckstrand	Styrelseledamot
Per-Arne Olldén	Styrelseledamot
Fredrik Gisle	Suppleant
Johan Tobias Carleson	Suppleant
Peter Forsgren	Suppleant

Valberedning

Ann-Christin Olldén
Katarina Älgestam
Tony Yalin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Jost, Natalie Maria och Wielbass, Mats Torsten i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Simon Arnelund	Revisor	BoRevision
Åsa Axell	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-18. Byte av revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Inget underhåll planerat. Underhållsplanen uppdaterades 2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	EON
Försäkring	Dina Försäkringar AB
Jourärenden	OCAB
Larm	TELIA
Revision	Borevision
Sophantering	Nodra
Vatten	Nodra

Övrig verksamhetsinformation

OBOS sålde Nordanskogsvägen 35 C och 37 D. 35 C har överlåtelse skett 1 december. 37 D kommer överlåtelse att ske 1 mars 2026. Årsstämma ägde rum 31 maj. 12 deltog, varav 7 röstberättigade samt 1 ombud. Extrastämma för att godkänna ny revisionsföretag, Borevision, skedde den 18 juli. 7 deltog, varav 6 röstberättigande. Nordanskogsvägen 35 D inkom med ansökan om fyra andrahandsupplåtelser, Nordanskogsvägen 37 B inkom med med ansökan om en andrahandsupplåtelse. Samtliga godkändes av styrelsen. Undehållsgruppen, Håkan, Johan och Ann-Christin, har genomfört stadgeenlig fastighetsbesiktning på uppdrag av styrelsen den 24 oktober. Föreningen förbereder övergång från K2 till K3 när det gäller ekonomiska rutiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att från och med 1 mars 2025 sänka månadsavgiften från 6850 kr till 5825 kr. Detta innebär en sänkning på 15%.

Kvartalsmedelräntan har under gått från 3,59% under kvartal 1 till 3,06% i kvartal 4.

En extra amortering på 100 000 gjordes under året utöver ordinarie amortering på ca 107 000.

200 000 kr har satts in på sparkonton hos SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med -15%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med revisionsfirma, Borevision.

Övriga uppgifter

Arbete med förändring från K2 till K3, underhållsplan, har pågått under året med stöd av SBC.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 24 oktober

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	792 565	793 447	668 292	-
Resultat efter fin. poster	16 397	-83 935	4 624	-
Soliditet (%)	74	73	67	2
Yttre fond	265 676	158 676	51 676	-
Taxeringsvärde	17 186 000	17 186 000	19 366 000	1 208 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	769	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	98,1	91,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 537	10 713	10 807	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 537	10 713	10 807	-
Sparande / kvm totalyta, kr	288	203	209	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	7	6	3	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	8	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	29	27	12	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	4,66	-	-
Räntekänslighet (%)	15,27	13,93	17,69	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning och uppvärmning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Uppvärmning och elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	35 285 000	-	-	35 285 000
Fond, yttre underhåll	158 676	-	107 000	265 676
Balanserat resultat	-149 376	-83 935	-107 000	-340 311
Årets resultat	-83 935	83 935	16 397	16 397
Eget kapital	35 210 365	0	16 397	35 226 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-233 311
Årets resultat	16 397
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 000
Totalt	-323 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-323 913

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	792 565	793 447
Övriga rörelseintäkter	3	21 548	129 280
Summa rörelseintäkter		814 113	922 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-54 615	-22 198
Övriga externa kostnader	6	-35 991	-76 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 380	-322 380
Summa rörelsekostnader		-412 986	-420 932
RÖRELSERESULTAT		401 127	501 795
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		749	4 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-385 479	-590 519
Summa finansiella poster		-384 729	-585 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 397	-83 935
ÅRETS RESULTAT		16 397	-83 935

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 13	47 198 455	47 520 835
Summa materiella anläggningstillgångar		47 198 455	47 520 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 198 455	47 520 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 452
Övriga fordringar	9	239 794	219 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 885	17 986
Summa kortfristiga fordringar		258 679	249 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		260 033	152 428
Summa kassa och bank		260 033	152 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		518 712	402 310
SUMMA TILLGÅNGAR		47 717 167	47 923 145

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 285 000	35 285 000
Fond för yttre underhåll		265 676	158 676
Summa bundet eget kapital		35 550 676	35 443 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-340 311	-149 376
Årets resultat		16 397	-83 935
Summa fritt eget kapital		-323 913	-233 311
SUMMA EGET KAPITAL		35 226 763	35 210 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	4 149 165	2 084 116
Summa långfristiga skulder		4 149 165	2 084 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	8 253 042	10 524 763
Leverantörsskulder		19 530	3 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	68 667	100 714
Summa kortfristiga skulder		8 341 239	10 628 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 717 167	47 923 145

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 127	501 795
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	322 380	322 380
	723 507	824 175
Erhållen ränta	749	4 789
Erlagd ränta	-393 829	-581 151
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 427	247 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 409	-3 538
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 354	-3 179 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 482	-2 935 204
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 195 000
Upptagna lån	0	2 120 165
Amortering av lån	-206 672	-2 231 282
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-206 672	3 083 883
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 810	148 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	359 347	210 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	487 158	359 347

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår inte kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	791 450	909 313
Årsavgifter - avsägelser	-21 538	-128 281
Vatten	20 595	7 936
Påminnelseavgift	0	180
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	4 299
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	792 565	793 447

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	21 548	129 280
Summa	21 548	129 280

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	7 672	6 644
Vatten	25 939	24 763
Sophämtning/renhållning	3 018	2 871
Summa	36 629	34 278

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 986	0
Korr. fastighetsskatt	0	-12 080
Summa	17 986	-12 080

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 106	0
Tele- och datakommunikation	180	225
Inkassokostnader	0	738
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	45 000
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	23 555	22 601
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	352	1 772
Summa	35 991	76 354

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	385 434	590 519
Dröjsmålsränta	45	0
Summa	385 479	590 519

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 085 000	48 085 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 085 000	48 085 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-564 165	-241 785
Årets avskrivning	-322 380	-322 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-886 545	-564 165
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 198 455	47 520 835
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 400 000</i>	<i>9 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 996 000	13 996 000
Taxeringsvärde mark	3 190 000	3 190 000
Summa	17 186 000	17 186 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 669	12 525
Transaktionskonto	227 124	204 806
Borgo räntekonto	0	2 113
Summa	239 794	219 444

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	18 885	17 986
Summa	18 885	17 986

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-08-27	2,75 %	2 080 160	2 097 940
SBAB	2026-03-02	2,92 %	3 026 663	3 153 331
SBAB	2027-03-17	4,29 %	2 084 116	2 101 892
SBAB	2026-11-30	2,92 %	3 126 663	3 153 331
SBAB	2027-09-13	2,77 %	2 084 605	2 102 385
Summa			12 402 207	12 608 879
Varav kortfristig del			8 253 042	10 524 763

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 824 407 kr.

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

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	179	45
Uppl kostn el	645	645
Uppl kostn räntor	1 018	9 368
Förutbet hyror/avgifter	66 825	68 156
Beräkn arvode revision	0	22 500
Summa	68 667	100 714

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 800 000	12 800 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrköping

Natalie Jost
Ordförande

Mats Torsten Wielbass
Styrelseledamot

Håkan Börkén
Styrelseledamot

Nils Jimmy Bäckstrand
Styrelseledamot

Per-Arne Ollén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Simon Arnelund
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 11:36

DOCUMENT ID:

r1JT4SlnZx

ENVELOPE ID:

B1ypEHI3-g-r1JT4SlnZx

DOCUMENT NAME:

Brf Nordanskog 1 i Arkösund, 769639-0033 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

bda949ae97121fa5d47dd406efe36a75578bd240a9f3ce
b74fa29ee17ffd8ea04d1e17f429ef94aa4b2fd7dfe2eaf55
b50c6ea7101d50d95bceace570a177156

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Jimmy Bäckstrand jimmy.backstrand@obos.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:46 10.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.148.25
2. NATALIE MARIA JOST natalie_jost@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:04 10.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.150
3. Per-Arne Olldén paollden@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:14 10.04.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.75.87
4. MATS TORSTEN WIELBASS mats.wielbass@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:43 10.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.50.26
5. HÅKAN BÖRKÉN emanuel49@icloud.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:35 10.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.56.15
6. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevison.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:28 13.04.2026 07:26	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.242.106

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordanskog 1 i Arkösund, org.nr. 769639-0033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordanskog 1 i Arkösund 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 revisionsmed 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 Nordanskog 1 i Arkösund 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 11:36

DOCUMENT ID:

S1WyTVHUnbg

ENVELOPE ID:

SylkaEHLh-g-S1WyTVHUnbg

DOCUMENT NAME:

Nordanskog RB.pdf

2 pages

SHA-512:

b96fd424a9ddb2b2a19bf096eeb5330a690b6dc7ea8c3a
34b76a7506eccfd129047e8c7ad465d90ad23cdd8bcc90
f194f63c2b931f413dd6d04fdb13d020eef1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	13.04.2026 07:28	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	13.04.2026 07:25	Low	IP: 5.150.242.106

* 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