



Årsredovisning 2025

Brf Närheten i Örnsköldsvik



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Närheten i Örnsköldsvik med säte i Örnsköldsvik org.nr. 769625-4536 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssland 5		2013
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	846
11	bilplatser, tillhörande respektive lägenhet	0
Totalt 22 objekt		846

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Pettersson	Ordförande
Leif Ahnlund	Ledamot
Kristina Nilsson	Ledamot
Peter Hilding Moström	Ledamot
Peter Häggström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Hilding Moström och Hans Pettersson.

Revisorer har varit: Mikael Näsström vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kristin Strandberg (sammankallande), och Eleonor Gustafsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 har föreningen haft städdagar vår och höst samt tagit fram en 50-årig underhållsplan.

De senaste åren har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Färdigställande av uteplats
2023	Fyra balkonger renoverats. Byte av trall samt nya glasträcken på tre. Den fjärde fick totalrenoveras vilket inte var medtagen i fjolårets budget.
2024	Köpt in tvättmaskin och torktumlare samt åtgärdat ventilation och avluftning på våning 3.
2025	1 balkong har renoverats samt uteplatsen. Förstärkt plattsättning vid entrén. Underhållsspolning/filmning av avloppets äldre del (fastighet till gata)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2026:

Reparation av den kvarvarande balkongen.

Obligatorisk ventilationskontroll.

Radonmätning.

Inköp ny tvättmaskin.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	174	131	169	245
Skuldsättning, kr/kvm	4 695	4 725	4 754	4 777	5 988
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 695	4 725	4 754	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	9
Energikostnad, kr/kvm	208	190	188	176	168
Årsavgifter, kr/kvm	805	759	706	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	762	714	678	676
Nettoomsättning, tkr	682	645	604	574	572
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	47	-291	43	107
Soliditet, %	81	80	80	81	77

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 900 000	0	0	11 900 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 100 000	0	0	5 100 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	60 000	0	6 000	66 000
S:a bundet eget kapital, kr	17 060 000	0	6 000	17 066 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-84 832	46 813	-6 000	-44 019
Årets resultat, kr	46 813	-46 813	48 709	48 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-38 019	0	42 709	4 690
S:a eget kapital, kr	17 021 981	0	48 709	17 070 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-38 019
Årets resultat, kr	48 709
Reservation till underhållsfond, kr	-36 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 690
------------------------------------	--------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	681 503	644 968
Summa Rörelseintäkter		681 503	644 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-398 979	-299 249
Övriga externa kostnader	Not 4	-7 663	-9 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-96 048	-100 498
Summa Rörelsekostnader		-502 689	-409 394
Rörelseresultat		178 814	235 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 665	702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 770	-189 462
Summa Finansiella poster		-130 105	-188 760
Resultat efter finansiella poster		48 709	46 813
Resultat före skatt		48 709	46 813
Årets resultat		48 709	46 813

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	20 559 635	20 655 683
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 559 635	20 655 682
Summa Anläggningstillgångar		20 559 635	20 655 682

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	321 656	373 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	30 654	11 160
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		352 310	384 325

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	110 096	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		110 096	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	150 000	110 827
<i>Summa Kassa och bank</i>		150 000	110 827

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		21 172 041	21 150 834
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 000 000	17 000 000
Fond för yttre underhåll	66 000	60 000
Summa Bundet eget kapital	17 066 000	17 060 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-44 019	-84 832
Årets resultat	48 709	46 813
Summa Fritt eget kapital	4 690	-38 019

Summa Eget kapital

17 070 690 17 021 981

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 947 187	0
Summa Långfristiga skulder		3 947 187	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 000	3 997 187
Leverantörsskulder		24 685	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 478	131 666
Summa Kortfristiga skulder		154 163	4 128 853

Summa Skulder

4 101 350 4 128 853

Summa Eget kapital och skulder

21 172 041 21 150 834

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 814	235 573
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	96 048	100 498
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	96 048	100 498
Erhållen ränta	1 651	702
Erlagd ränta	-145 253	-166 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 260	170 586
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 658	16 051
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 980	-483
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-8 678	15 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 582	186 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-25 000	-25 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	97 582	161 154
Likvida medel vid årets början	468 561	307 407
Likvida medel vid årets slut	566 143	468 561

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 200 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	680 916	641 772
	Övriga primära intäkter	587	3 196
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	681 503	644 968
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	681 503	644 968

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-69 047	-67 860
	Snö och halk-bekämpning	-67 685	0
	Reparationer	-9 286	-30 312
	Planerat underhåll	-30 000	0
	El	-26 608	-28 690
	Uppvärmning	-79 519	-76 683
	Vatten	-69 998	-54 988
	Sophämtning	-13 919	-9 715
	Fastighetsförsäkring	-27 277	-25 366
	Kabel-TV och bredband	-5 639	-5 636
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-398 979	-299 249
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-588	-6 498
	Övriga förvaltningskostnader	-7 075	-3 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-7 663	-9 648
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-91 274	-91 274
	Avskrivning på markanläggning	-4 774	-9 224
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-96 048	-100 498

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 254 775	18 254 775
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 477 100	3 477 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	116 106	116 106
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 847 981	21 847 981
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 192 298	-1 091 801
	Årets avskrivningar	-96 048	-100 498
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 288 346	-1 192 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 559 635	20 655 683
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 713 000	1 618 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 713 000	14 618 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000
	Varav i eget förvar	-7 514 000	-7 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 686 000	6 686 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 832	81 832
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	81 832	81 832
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 832	-81 832
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-81 832	-81 832
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	306 047	357 734
	Övriga fordringar	15 609	15 432
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	321 656	373 166
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	11 513	11 160
	Upplupna ränteintäkter	14	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 128	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	30 655	11 160
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering Handelsbanken 3 måns löptid	110 096	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	110 096	0
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken affärskonto	150 000	108 827
	Handelsbanken kapitalkonto	0	2 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	150 000	110 827

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	3,17%	2027-03-30	2 615 937	0
Stadshypotek 164-4251	3,17%	2027-03-30	1 356 250	25 000
			3 972 187	25 000
Långfristig del			3 947 187	
Nästa års amortering av långfristig skuld			25 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			25 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			25 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			100 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,17%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	57 878	48 963
Upplupna räntekostnader	27 667	41 150
Övriga upplupna kostnader	18 933	41 553
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	104 478	131 666

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Närheten i Örnsköldsvik

Org.nr 769625-4536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Närheten i Örnsköldsvik 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av

årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik

Mikael Näsström

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Närheten i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Pettersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:57:25



Kristina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:48:08



Leif Ahnlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 01:19:08



Peter Hilding Moström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:34:01



Mikael Näsström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 07:29:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Närheten i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Näsström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 07:32:37



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.