

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄKAREN 9

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄKAREN 9
769615-9370

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Läkaren 9, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-07 och nuvarande stadgar antogs på stämma 2023-05-16.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-29.

Karl-Anders Eriksson	Ordförande
Lars Edfeldt	Ledamot
Tommy Grumheden	Ledamot
Wilma Lundgren	Ledamot
Johan Söderin	Ledamot

Susanne Ehlin	Suppleant
---------------	-----------

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Valberedning

Hans Lahtinen	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aesculapius 9	2007	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2007.

Fastigheten är belägen på Trädgårdsgatan 14.

Byggnadens totalyta är 1 862 kvadratmeter, varav 1 644 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 218 kvadratmeter lokalyta. I föreningen finns 9 st garageplatser.

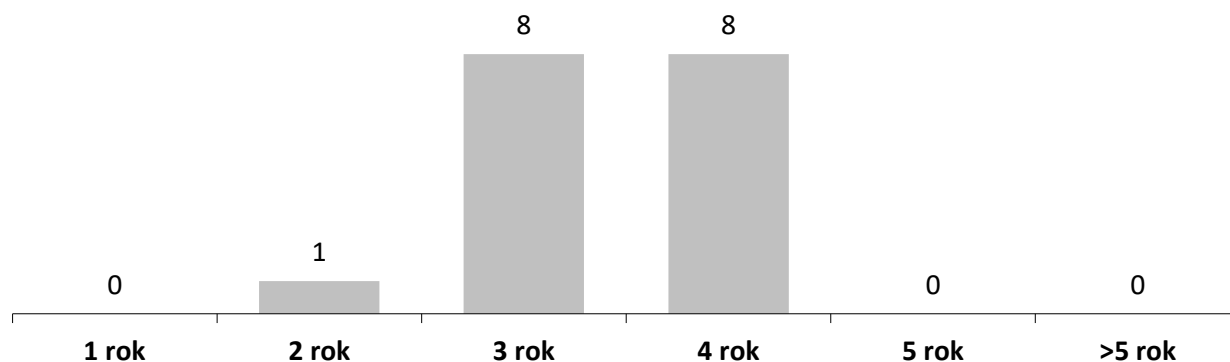
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är geoenergi genom en värmepump som pumpar upp grundvatten från en akvifer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Restaurang	2028-03-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiftsökning med 5% från 2026-01-01

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 vilken sträcker sig 30 år och uppdateras fortlöpande. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Uppgradering Flexikey	2024	
Utbyte av entrédörr till terrass	2024	
Genomfört energideklaration	2024	
Ny underhållsplan	2023	
Byte styrkort i hiss	2023	
Injustering värmesystem	2022	
OVK-besiktning	2022	
Ombyggnation balkonger	2020-2021	Inglasning, fasad- och takåtgärder
Dörrautomatik	2019	
Bergvärmepump	2018	
Värmepump	2017	Elpatron

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Servanet

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st. Av dessa har 3 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st, under året har 5 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 29 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	984	965	767	683	683
Årsavgifts andel i % av total intäkt	80,7	80,1	76,8	75,1	77,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 783	13 003	13 222	13 380	13 569
Lån/kvm totalyta	11 286	9 573	9 735	9 851	9 990
Räntekänslighet (%)	13,0	13,5	17,2	19,6	19,9
Genomsnittsränta (%)	3,1	3,62	2,90	1,63	1,58
Sparande/kvm totalyta	283	141	8	133	176
Energikostnad/kvm totalyta	188	180	162	131	118
Nettoomsättning	2 006	1 979	1 642	1 495	1 459
Resultat efter finansiella poster	28	-138	-444	-322	-63
Soliditet (%)	50,7	50,2	49,9	50,3	50,2
Kassalikviditet (%)	54,4	2,9	3,4	5,0	20,0
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga låneskulder inkl. nästa års amortering	92,4	90,0	101,8	149,5	165,5

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 152 000	12 164 500	1 168 292	-4 441 761	-137 830	21 905 201
Disposition av föregående års resultat:				-137 830	137 830	0
Avsättning till fond			115 000	-115 000		0
Årets resultat					27 582	27 582
Belopp vid årets utgång	13 152 000	12 164 500	1 283 292	-4 694 591	27 582	21 932 783

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 694 590
årets vinst	27 582
	-4 667 008

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
i ny räkning överföres	-4 782 008
	-4 667 008

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 005 886	1 979 022
Summa rörelseintäkter		2 005 886	1 979 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-784 249	-847 936
Övriga externa kostnader		-86 846	-76 925
Personalkostnader	4	0	34 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 281	-452 795
Summa rörelsekostnader		-1 322 376	-1 343 158
Rörelseresultat		683 510	635 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 445	1 855
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-657 373	-775 549
Summa finansiella poster		-655 928	-773 694
Resultat efter finansiella poster		27 582	-137 830
Resultat före skatt		27 582	-137 830
Årets resultat		27 582	-137 830

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 553 461	43 004 742
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 553 461	43 004 742
Summa anläggningstillgångar		42 553 461	43 004 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 162	42 162
Övriga fordringar		100 608	127 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 491	52 268
Summa kortfristiga fordringar		204 261	221 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		512 113	406 286
Summa kassa och bank		512 113	406 286
Summa omsättningstillgångar		716 374	628 020
SUMMA TILLGÅNGAR		43 269 835	43 632 762

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 316 500	25 316 500
Fond för yttre underhåll		1 283 292	1 168 292
Summa bundet eget kapital		26 599 792	26 484 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 694 590	-4 441 761
Årets resultat		27 582	-137 830
Summa fritt eget kapital		-4 667 008	-4 579 591
Summa eget kapital		21 932 784	21 905 201
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	20 020 000	0
Summa långfristiga skulder		20 020 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	995 000	21 377 500
Leverantörsskulder		60 230	105 890
Skatteskulder		2 660	4 806
Övriga skulder		2 822	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 339	239 365
Summa kortfristiga skulder		1 317 051	21 727 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 269 835	43 632 762

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 582	-137 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	448 387	434 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	475 969	296 331
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-42 162
Förändring av kortfristiga fordringar	18 221	-28 173
Förändring av leverantörsskulder	-45 660	15 586
Förändring av kortfristiga skulder	19 798	-78 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 328	163 281
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-362 500	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362 500	-360 000
Årets kassaflöde	105 828	-196 719
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	406 285	603 004
Likvida medel vid årets slut	512 113	406 285

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Balkonger	30 år
Bergvärmepump	15 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 617 987	1 585 670
Hyror lokaler	179 237	176 540
Hyror garage	86 245	86 400
Debiterade elavgifter	71 468	70 141
Kollektivt bredband	43 248	43 248
Övriga debiterade avgifter	7 701	17 022
	2 005 886	1 979 021

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 629	50 450
Lokalvård	34 419	31 737
Bevaknings- och jourkostnader	0	29 014
Löpande underhåll	115 210	161 143
Planerat underhåll	47 693	0
Elavgifter	224 807	292 048
Vattenavgifter	125 082	108 927
Sophantering	66 242	55 028
Snöröjning/sandning	1 683	2 909
Bredband	42 768	44 476
Förbrukningsmaterial	0	2 523
Fastighetsförsäkring	26 088	24 381
Fastighetsavgift	47 628	45 300
	784 249	847 936

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-26 250
Sociala kostnader	0	-8 248
	0	-34 498

Styrelsen har även beslutat att inte ta ut något arvode för 2025.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 196 422	48 196 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 196 422	48 196 422
Ingående avskrivningar	-5 191 680	-4 740 399
Årets avskrivningar	-451 281	-451 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 642 961	-5 191 680
Utgående redovisat värde	42 553 461	43 004 742
Taxeringsvärden byggnader	29 612 000	28 559 000
Taxeringsvärden mark	6 220 000	6 200 000
	35 832 000	34 759 000
Bokfört värde byggnader	34 378 811	34 830 092
Bokfört värde mark	8 174 650	8 174 650
	42 553 461	43 004 742

Not 6 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 405	45 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 405	45 405
Ingående avskrivningar	-43 891	-43 891
Årets avskrivningar	-1 514	-1 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 405	-45 405
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 676	68 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 676	68 676
Ingående avskrivningar	-68 676	-68 676
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 676	-68 676
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,28	2029-03-28	8 992 500	9 250 000
SEB	2,99	2027-03-28	4 500 000	4 550 000
SEB	3,14	2028-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	2,99	2027-03-28	947 500	952 500
SEB	2,64	2026-04-28	575 000	625 000
			21 015 000	21 377 500
Kortfristig del av långfristig skuld			995 000	21 377 500
-varav nästa års amortering			445 000	310 000

Beräknad del av den långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år är 18 790 000kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Årsredovisning beslutades 2026-02-26

Sundsvall 2026- -

Karl-Anders Eriksson
Ordförande

Wilma Lundgren
Ledamot

Tommy Grumheden
Ledamot

Lars Edfeldt
Ledamot

Johan Söderin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

KARL ANDERS ERIKSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf läkaren 9

45b627ef-e965-4c67-84c5-d1e9112ac3da - 2026-02-27 14:06:04 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 510c4152-7fd5-434c-baff-bd9c24f4b603 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

WILMA LUNDGREN

1e4c9a23-0443-40c4-8ab9-71dc1d581a53 - 2026-03-06 09:07:06 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 6ff47668-940b-4622-be0e-adb82993f183 - SE

TOMMY GRUMHEDEN

659bae10-1f53-45a5-9d7c-5dd37d74e53f - 2026-03-07 01:10:46 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 98c0560a-74a1-4c37-900a-4a3f2f8f0614 - SE

Lars Håkan Edfeldt

ef71a2db-2314-4ab4-b97a-36857a30605d - 2026-03-09 09:20:34 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 33cab905-9d5e-487c-85c2-743e5d49e2c7 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

8f9d4af6-a30f-4391-ac46-4a9ce8bfdc7c - 2026-03-10 09:27:16 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cb354f53-0460-4e33-8bd2-c164ae202550 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
förmåndsfullmakt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Läkaren 9
Org.nr. 769615-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läkaren 9 för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 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 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 för Brf Läkaren 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 elektroniska underskrift
2026-03-10
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf läkaren 9- Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: ecb38c2da246fb6b16ffd235685c162b6e69e259dfb9125a0694a8316958e9c9
Skickad: 2026-03-10 kl 07:24

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-10 kl 08:26

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se