

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nickebo 1
769628-1679



Styrelsen för Brf Nickebo 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Solen 14, Karlstad består av två flerbostadshus i tre våningar med terrassvåning med 26 bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde första kvartalet 2016. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rok
12 st 3 rok
8 st 4 rok

Den totala boytan är ca 2 125 m². Tomtareal: 2 847 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Förenings fastighet är byggd 2014-2016. Värdeår 2016.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Bredablick förvaltning om teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Patrik Bjursbo	Ledamot	Ordförande
Bonny Larsson	Ledamot	
Björn Noreklint	Ledamot	
Charlotte Nygren	Ledamot	
Ninni Berntsson	Suppleant	
Martin Karlsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 40 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Rita Svensson

Ronny Kihlgren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Bredablick förvaltning

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 5%. Genomsnittlig årsavgift är 860 kr per m². Från och med 2026-01-01 höjs årsavgiften med 6%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2016. För åren 2017-2031 betalar föreningen ingen fastighetsavgift.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 957	1 871	1 654	1 591
Resultat efter finansiella poster	125	68	229	-14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	819	719	691
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,7	88,3	77,8	85,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 721	7 884	8 375	8 538
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 721	7 884	8 375	8 538
Räntekänslighet (%)	9,0	9,6	11,7	12,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	354	308	401	282
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	212	186	198
Balansomslutning	70 358	70 543	71 541	71 687
Soliditet (%)	76,1	75,7	74,6	74,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	52 280 000	683 800	389 146	67 516	53 420 462
Disposition av föregående års resultat			67 516	-67 516	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		105 000	-105 000		0
Årets resultat				125 209	125 209
Eget kapital 2025-12-31	52 280 000	788 800	351 662	125 209	53 545 671

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	351 663
Årets resultat	125 209
Återstår till föreningsstämmans förfogande	476 872

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	105 000
att i ny räkning överföres	371 872
Att balansera i ny räkning	476 872

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 957 139	1 870 790
Övriga rörelseintäkter	3	89 104	112 013
Summa rörelseintäkter		2 046 243	1 982 803
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-912 014	-847 142
Övriga externa kostnader	5	-81 689	-76 479
Personalkostnader och arvoden	6	-49 386	-46 291
Avskrivningar	7	-556 198	-556 198
Summa rörelsekostnader		-1 599 287	-1 526 110
Resultat före finansiella poster		446 956	456 693
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 747	-391 125
Summa finansiella poster		-321 747	-389 177
Resultat efter finansiella poster		125 209	67 516
Årets resultat		125 209	67 516

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	69 398 197	69 937 364
Byggnadsinventarier	8	17 033	34 064
Summa materiella anläggningstillgångar		69 415 230	69 971 428
Summa anläggningstillgångar		69 415 230	69 971 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	25	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 609	70 854
Summa kortfristiga fordringar		70 637	70 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		872 631	501 097
Summa kassa och bank		872 631	501 097
Summa omsättningstillgångar		943 268	571 975
SUMMA TILLGÅNGAR		70 358 498	70 543 403

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 280 000	52 280 000
Fond för yttre underhåll		788 800	683 800
Summa bundet eget kapital		53 068 800	52 963 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		351 663	389 147
Årets resultat		125 209	67 516
Summa fritt eget kapital		476 872	456 663
Summa eget kapital		53 545 672	53 420 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 320 000	11 046 486
Summa långfristiga skulder		6 320 000	11 046 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 087 736	5 706 250
Leverantörsskulder		116 430	115 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 660	255 125
Summa kortfristiga skulder		10 492 826	6 076 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 358 498	70 543 403

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		125 209	67 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		556 198	556 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		681 407	623 714
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3	0
Förändring av kortfristiga fordringar		243	97 081
Förändring av leverantörsskulder		1 351	8 681
Förändring av kortfristiga skulder		33 535	-28 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		716 533	700 931
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-345 000	-1 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-345 000	-1 045 000
Årets kassaflöde		371 533	-344 069
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		501 097	845 167
Likvida medel vid årets slut		872 630	501 098

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 828 129	1 741 080
Hyror bilplats & garage	129 010	129 710
	1 957 139	1 870 790

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	82 304	140 286
Vattenintäkter	77 822	66 264
Avräkning vatten	-72 990	-98 133
Avräkning el, vatten	-2 800	0
Övriga intäkter	4 708	3 612
Öresutjämning	60	-15
	89 104	112 014

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, lokalvård och snöröjning	72 153	94 302
Ventilation	24 807	39 282
Reparation och underhåll	70 602	30 963
Hiss	42 929	39 579
El	138 786	112 522
Värme	198 350	185 703
Vatten och avlopp	154 212	151 891
Renhållning	45 644	36 555
Fastighetsförsäkring	24 219	23 371
Kabel-TV	74 044	73 918
Hyra p-platser	21 600	21 600
Övriga driftskostnader	44 667	37 455
	912 013	847 141

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	9 625	9 000
Förvaltningskostnader	49 780	48 132
Övrig administration	22 284	19 347
Summa	81 689	76 479

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 386	6 291
Summa	49 386	46 291

Föreningen saknar anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 700 000	74 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 700 000	74 700 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 762 636	-4 223 469
Årets avskrivningar	-539 167	-539 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 301 803	-4 762 636
Utgående redovisat värde	69 398 197	69 937 364
Taxeringsvärde Solen 14		
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	4 607 000	4 607 000
Summa	39 607 000	39 607 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	59 398 197	59 937 364
Bokfört värde mark	10 000 000	10 000 000
Summa	69 398 197	69 937 364

Not 8 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 157	85 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 157	85 157
Ingående avskrivningar	-51 093	-34 062
Årets avskrivningar	-17 031	-17 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 124	-51 093
Utgående redovisat värde	17 033	34 064

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25	24
Summa	25	24

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	2,850	2026-03-01	65 000	5 361 250
Stadshypotek	1,120	2026-03-01	200 000	4 646 486
Stadshypotek	1,720	2027-03-01	80 000	6 400 000
Totalt			345 000	16 407 736
Avgår kortfristig del				-10 087 736
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 320 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 14 682 736 kr inom fem år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 472 000	22 472 000
	22 472 000	22 472 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patrik Bjursbo
Ordförande

Bonny Larsson
Ledamot

Björn Noreklint
Ledamot

Charlotte Nygren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1475962 byte)
SHA-512: e9ea4041da70e65b9011d112b66be6f7e6f5d
28764f36c0e6c1b435ef9af1970f6f144f44354be9ecc7
9f40b9e1a1fdb6f722bace86afcec5bbeaf6bf0d9a885

Underskrifter

2026-03-03 08:40:16 (CET)



Björn Noreklint

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 16:46:27 (CET)



Bonny Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 21:35:54 (CET)



Charlotte Nygren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-08 18:17:37 (CET)



Patrik Bjursbo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 07:37:56 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b2c48094bfec0cce1119ef5aef422943a6d61e50770cf6c400a4acdfbf7691691df517d0437117e65c5853dbe715cf5c1af074c9b4e2f785a82a2bbf27636727



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nickebo 1, org. nr 769628–1679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nickebo 1 för år 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 på 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 på 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Nickebo 1 för år 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.

Karlstad dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 mars 2026



RB Brf Nickebo 1.pdf

(158565 byte)

SHA-512: c10ab0bf1582932521ab3166c7fe12f8fa1b9
06afaec77eb47654c3e4cc041c4718ed99516ccf58351
6223aed3a02247c27737937c0199e1dc5f01e9e66b3833

Underskrifter

2026-03-09 07:38:58 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f39d42a3798cec57b98d1342f23efbdcafc47b82c03d3869024176da62d9844b06fa58d98bac4f743a5e849f3c6f72be8dcf03aec264141d3b096c66b057c12e



Om detta kvitto

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