

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBERGET

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 NÄSBERGET
716414-1777

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Näsberget, med säte i Timrå, 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 under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 1982-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-12. 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 2025-05-13.

Thomas Landin	Ordförande
Christin Lundkvist	Ledamot
Peter Dahlin	Ledamot
Göran Viklund	Ledamot
Anna Bladh	Ledamot

Elin Backlund	Suppleant
Kenneth Gyllenqvist	Suppleant
Anna Svelander	Suppleant

Under året har 17 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Valberedning

Kenneth Gyllenqvist Sammankallande
Carola Wiklund
Roger Dyrstad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
----------------------	---------	--------

Östrand 18:1	1982	Timrå
--------------	------	-------

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 8 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1950.

Fastigheten är belägen på Lutvägen 1-31, Sodavägen 1-47, Villavägen 3 A-H, Näsbergsvägen 3-23 A-D.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 537 kvadratmeter, varav 5 052 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 485 kvadratmeter lokalyta.

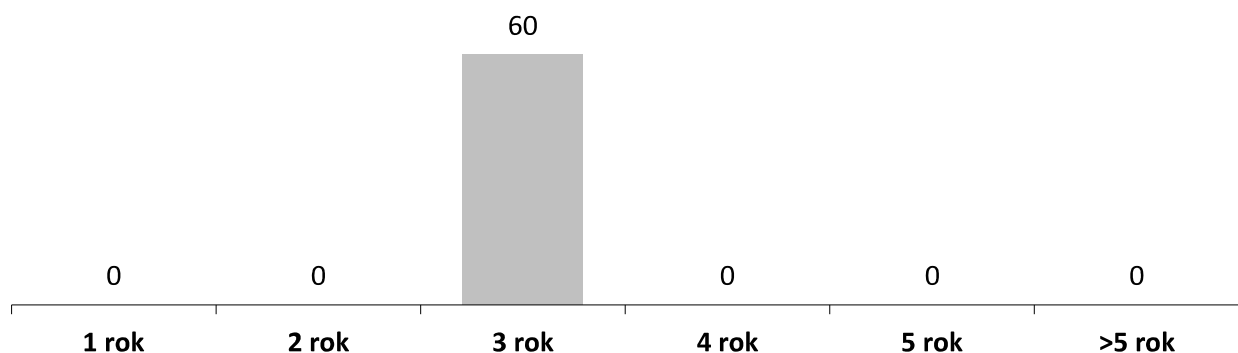
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är bergvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och en lokal.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Styrelserum

Föreningslokal

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och revideras årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Kulvertbyte	2025	
Sopstationer	2025	
Markarbeten	2024	
Putsning och målning	2024	
Dränering	2023	
Relining	2022-2024	
Brandväggar	2020-2021	Ettapp 1, 2 och 3
Friskluftsventiler	2020	
Utemiljö	2020	Avvattningsåtgärder
OVK-besiktning	2019	
Bredband	2018	Arkaden
Stambyte	2017-2020	Sker löpande huskropp för huskropp
Utomhusbelysning	2017	
Dränering	2017	
Bergvärme	2016	Injustering sker under 2017
Brandgavlar	2015	
Takkupor	2015	Ettapp 3
Bauer Watertechnology	2014	Effektivisering och rening värmesystem
Takkupor	2014	Ettapp 2
Takkupor	2013	Ettapp 1
Fönsterisolering	2013	Kvartershuset
Takförbättringsåtgärder	2012	
Anläggning av parkeringsplatser	2003-2004	
Ombyggnation gavlar	2001	
Fönster	1992	
Takbyte	1990	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Servanet
TV-avtal	Tele2

Hans Bouvin har varit vice värd under året.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st, under året har 11 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 84 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	873	822	712	616	592
Årsavgifts andel i % av total intäkt	95	95	95	94	94
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 424	3 468	3 586	2 541	1 664
Lån/kvm totalyta	4 036	3 198	3 307	2 344	1 535
Räntekänslighet (%)	5	4	5	4	3
Genomsnittsränta (%)	3,4	3,2	1,9	1,5	1,2
Sparande/kvm totalyta	216	172	104	154	188
Energikostnad/kvm totalyta	187	228	218	165	165
Nettoomsättning	4 623	4 350	3 801	3 305	3 188
Resultat efter finansiella poster	674	-86	-2 935	-2 307	478
Soliditet (%)	0	0	0	0	6
Kassalikviditet (%)	70	64	85	105	51

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och möjlighet till att fortsatt utveckla och förädla föreningens fastigheter. Avgifterna har höjts 2025-04-01 med 5%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 500	250 000	-5 019 134	-85 627	-4 737 261
Disposition enligt beslut på årsstämma			-85 627	85 627	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		0
Årets resultat				674 104	674 104
Belopp vid årets utgång	117 500	500 000	-5 354 761	674 104	-4 063 157

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 354 761
årets vinst	674 104
	-4 680 657

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 734
i ny räkning överföres	-4 766 391
	-4 680 657

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 623 345	4 349 664
Övriga rörelseintäkter		0	188 043
Summa rörelseintäkter		4 623 345	4 537 707
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 370 833	-3 198 319
Övriga externa kostnader		-338 808	-287 489
Personalkostnader	4	-165 772	-153 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 717	-510 472
Summa rörelsekostnader		-3 296 130	-4 150 098
Rörelseresultat		1 327 215	387 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 432	85 177
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-673 543	-558 413
Summa finansiella poster		-653 111	-473 236
Resultat efter finansiella poster		674 104	-85 627
Resultat före skatt		674 104	-85 627
Årets resultat		674 104	-85 627

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 114 519	11 179 538
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	40 699	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 155 218	11 179 538
Summa anläggningstillgångar		17 155 218	11 179 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 536	15 166
Övriga fordringar		16 735	15 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 955	359 240
Summa kortfristiga fordringar		197 226	389 884
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 475 528	2 280 878
Summa kassa och bank		2 475 528	2 280 878
Summa omsättningstillgångar		2 672 754	2 670 762
SUMMA TILLGÅNGAR		19 827 972	13 850 300

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	117 500	117 500
Fond för yttre underhåll	500 000	250 000
Summa bundet eget kapital	617 500	367 500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 354 761	-5 019 134
Årets resultat	674 104	-85 627
Summa fritt eget kapital	-4 680 657	-5 104 761
Summa eget kapital	-4 063 157	-4 737 261
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	20 063 960	14 409 212
Summa långfristiga skulder	20 063 960	14 409 212
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 334 293	3 108 000
Leverantörsskulder	695 695	330 611
Skatteskulder	18 096	0
Övriga skulder	203 758	232 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 327	507 529
Summa kortfristiga skulder	3 827 169	4 178 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 827 972	13 850 300

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 327 215	387 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	420 717	510 472
Erhållen ränta	24 182	101 271
Erlagd ränta	-672 927	-541 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 099 187	457 823
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 630	-4 456
Förändring av kortfristiga fordringar	179 696	-165 326
Förändring av leverantörsskulder	365 084	-46 344
Förändring av kortfristiga skulder	105 603	-139 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 758 200	102 445
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 396 398	-1 693 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 396 398	-1 693 596
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	0
Amortering av lån	-667 152	-597 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 832 848	-597 788
Årets kassaflöde	194 650	-2 301 787
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 280 878	4 469 816
Likvida medel vid årets slut	2 475 528	2 280 877

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2025.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 408 541	4 152 664
Hyra garage	145 231	157 200
Hyror parkeringar	30 100	9 400
Debiterade elavgifter	3 030	3 030
Debiterade sopavgifter	16 677	14 838
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 390	12 532
Övriga debiterade avgifter	376	0
	4 623 345	4 349 664

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	629 873	735 762
Planerat underhåll	103 725	515 130
Elavgifter	660 013	910 602
Vatten och avlopp	376 134	337 067
Sophantering	149 363	163 361
Snöröjning/Sandning	78 064	166 150
Kabel-TV	61 860	60 892
Bredband	100 800	100 800
Förbrukningsmateriel	5 549	29 433
Fastighetsförsäkring	115 672	108 105
Fastighetsavgift	89 780	71 017
	2 370 833	3 198 319

Not 4 Anställda och andra personalkostnader

Föreningen har haft en anställd vice värd.

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1
Följande ersättningar har utgått		
Löner och andra ersättningar	80 016	80 016
Sociala kostnader	26 712	16 502
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	0
Styrelsearvoden	59 044	57 300
	165 772	153 818

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 257 531	17 563 935
Inköp	6 348 517	1 693 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 606 048	19 257 531
Ingående avskrivningar	-8 640 493	-8 130 021
Årets avskrivningar	-413 535	-510 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 054 028	-8 640 493
Ingående markvärden	562 500	562 500
Utgående markvärden	562 500	562 500
Utgående redovisat värde	17 114 520	11 179 538
Taxeringsvärden byggnader	23 378 000	18 328 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	4 159 000
	28 578 000	22 487 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 183	119 183
Inköp	47 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 064	119 183
Ingående avskrivningar	-119 183	-119 183
Årets avskrivningar	-7 182	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 365	-119 183
Utgående redovisat värde	40 699	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	241 800	285 800
Stadshypotek AB	4,06	2028-06-01	529 775	549 775
Stadshypotek AB	2,88	2029-09-30	112 000	136 000
Stadshypotek AB	1,17	2026-09-01	176 948	214 948
Stadshypotek AB	2,96	2028-07-30	3 181 060	3 280 212
SEB	2,62	2027-06-28	1 670 000	1 730 000
SEB	2,62	2027-06-28	678 000	748 000
Swedbank Hypotek AB	3,83	2032-11-25	4 500 000	4 600 000
Stadshypotek AB	4,3	2028-06-30	1 130 477	1 154 477
Stadshypotek AB	4,34	2028-10-30	4 650 000	4 818 000
Stadshypotek AB	3,15	2030-06-30	3 980 000	
Stadshypotek AB	2,70	2026-03-17	1 500 000	
			22 350 060	17 517 212
Kortfristig del av långfristig skuld			2 326 100	3 108 000
-varav amortering			707 152	760 000

Beräknad del som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 18 835 352 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 378 800	18 434 300
	23 378 800	18 434 300

Årsredovisning beslutades 2026-03-24

Dag som framgår enligt digital signatur

Thomas Landin
Ordförande

Anna Bladh
Sekreterare

Christin Lundkvist
Ledamot

Peter Dahlin
Ledamot

Göran Viklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Paul Thomas Landin

49b58f2b-78ec-40ea-970f-cd2a2a16fce7 - 2026-03-30 09:56:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6e2d0889-9a92-4d5c-9492-4bc28fde3323 - SE

ANNA MARIA BLADH

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Näsberget

ae04091f-323e-47b3-a4e6-5fd786d9cc5b - 2026-03-30 09:58:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 725376ec-efdd-421e-8af3-2034ba25e7ad - SE

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

CHRISTIN ELISABETH LUNDKVIST

369beae6-b8f7-4b05-898e-91f8f109e7b0 - 2026-04-10 12:12:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ebdace4f-6e7a-4e0a-94ad-5dee0d2897ac - SE

PETER DAHLIN

826dfa5f-54ff-4bf3-ab04-89e415d7b724 - 2026-04-10 15:15:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3070cd5d-ea2b-41eb-bfe1-057a8f05e0d7 - SE

GÖRAN VIKLUND

04c08480-4232-43bd-ad52-e42c6c92a789 - 2026-04-12 11:22:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 80c4ee02-c417-4459-b2c3-017032b9f790 - SE

TED SUNDBERG

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

4b45bab6-7010-4f02-906f-569838e60b20 - 2026-04-13 12:37:43 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2dd2c051-2a83-45a9-b9ef-787205d81b7e - SE

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

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsberget

Org.nr. 716414-1777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsberget 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Näsberget 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

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
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: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 095f807fc01ab15ccbc982985f49765b10743cdedf06a7c207bb94e62cf7454c
Skickad: 2026-04-13 kl 11:23

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-13 kl 11:24

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 arvas 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.

[illegible]

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se