

Årsredovisning

Brf Nyhamn 1

769620-1750

Styrelsen för Brf Nyhamn 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nyhamn 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle /

Årsredovisning

Brf Nyhamn 1

769620-1750

Styrelsen för Brf Nyhamn 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nyhamn 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2010 fastigheten Gävle Alderholmen 4:2 i Gävle kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i souterängplan, i båda husen.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 2 382 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 65 200 000 kr, markvärdet 14 200 000 kr och byggnaderna 51 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Raimo Pärssingen	Ordförande
Ingegerd Engvall	Ledamot
Kristiina Kosunen Eriksson	Ledamot
Peter Ahlin	Ledamot
Ola Aspengren	Suppleant

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

Föreningens underhållsplan, upprättad år 2025.

Underhållskostnader för framtida underhåll (50 år) beräknas enligt planen uppgå till 306 kr per m²/år UBA totalt 729 tkr/år. Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 50 år inte beaktas i en plan som sträcker sig till 50 år har den 50-åriga underhållsplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 298 kr per m²/år UBA eller totalt till 711 tkr/år

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 50-åriga underhållskostnaden, med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen 306 kr per m²/år UBA totalt 729 kkr/år.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Revisorer

Mikael Johansson Ordinarie
Aktiv revision AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-26.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade i november 2025 att höja årsavgiften med 10%. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader.

Föreningen har vid årets slut 44 (fg. År 42) medlemmar fördelade på 25 lägenheter. Under året har ingen medlem lämnat föreningen och ingen ny har tillkommit.

Under året har 0 (4) överlåtelse skett till ett snittpris av 0 (26 968) kr per kvadratmeter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Individuella mätare (el och varmvatten) finns till varje lägenhet och debiteras efter förbrukning. Vatten och elavräkning hanteras av säljare och köpare.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 320	2 095	2 047	1 832	1 785
Årets resultat, tkr	-477	-659	-355	-594	-380
Soliditet%	65	66	66	66	66
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	974	880	807	658*	645*
Skuldsättning/kvm, kr	9 538	9 538	9 538	9 627	9 733
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 538	9 538	9 538	9 627	9 733
Sparande/kvm, kr	150	-32	96	0	85
Räntekänslighet, %	9,79	10,84	11,82	14,62	15,07
Energikostnad/kvm, kr	269	262	228	206	199
Eget kapital, tkr	43 723	44 201	44 860	45 215	45 809
Taxeringsvärde, tkr	65 200	60 600	60 600	60 600	44 600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	94	93	94
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	34,85	37,49	37,49	37,84	51,98
Genomsnittlig skuldränta, %	2,85	2,94	2,05	1,16	1,19
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	103	103	103	103	103
Anspråket av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	31	0	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	0	3	0	0	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	0	26 968	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel och varmvatten vidarefaktureras de boende.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Framtida ekonomiska åtaganden i form av investeringar och underhåll kommer att finansieras med nya lån och höjda årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 000 000	2 068 777	-5 209 130	-659 138
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-659 138	659 138
Förändring av yttre fond		171 019	-171 019	
Årets resultat				-477 378
Belopp vid årets utgång	48 000 000	2 239 796	-6 039 287	-477 378

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 039 287
Årets resultat	-477 378
<i>Summa</i>	<i>-6 516 665</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	729 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 810
Balanseras i ny räkning	-7 226 855
<i>Summa</i>	<i>-6 516 665</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2, 3	2 320 254	2 095 465
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 320 254	2 095 465
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-98 230	-203 858
Planerat underhåll	5	-18 810	-74 981
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6	-43 100	-40 750
Driftkostnader	7	-1 047 538	-1 071 801
Övriga externa kostnader	8	-104 043	-89 946
Styrelsearvoden och personalkostnader	9	-22 678	-22 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 906	-583 100
Summa rörelsekostnader		-2 149 305	-2 087 114
Rörelseresultat		170 949	8 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-257	-5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-648 070	-667 484
Summa finansiella poster		-648 327	-667 489
Resultat efter finansiella poster		-477 378	-659 138
Resultat före skatt		-477 378	-659 138
Årets resultat		-477 378	-659 138



BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	66 131 744	66 946 650
Summa materiella anläggningstillgångar		66 131 744	66 946 650
Summa anläggningstillgångar		66 131 744	66 946 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 165	40 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 331	47 650
Summa kortfristiga fordringar		87 496	88 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		728 666	435 263
Summa kassa och bank		728 666	435 263
Summa omsättningstillgångar		816 162	523 310
SUMMA TILLGÅNGAR		66 947 906	67 469 960

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 000 000	48 000 000
Fond för yttre underhåll		2 239 796	2 068 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 239 796</i>	<i>50 068 777</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 039 287	-5 209 130
Årets resultat		-477 378	-659 138
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 516 665</i>	<i>-5 868 268</i>
Summa eget kapital		43 723 131	44 200 509
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 830 104	14 575 096
Summa långfristiga skulder		6 830 104	14 575 096
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 889 768	8 144 776
Leverantörsskulder		153 046	200 254
Aktuella skatteskulder		83 850	80 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	268 007	268 850
Summa kortfristiga skulder		16 394 671	8 694 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 947 906	67 469 960

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 949	8 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	814 906	583 100
Erhållen ränta	-257	-5
Förändring upplupen samt erlagd ränta	-648 070	-667 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 528	-76 038
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	551	9 250
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-44 676	-105 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 403	-172 176
Årets kassaflöde	293 403	-172 176
Likvida medel vid årets början	435 263	607 439
Likvida medel vid årets slut	728 666	435 263

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ

Byggnadernas komponenter

Nyttjandeperiod

20 till 120 år

Not 2	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	2 194 022	1 983 745
	Vatten	31 096	31 355
	El	95 118	80 425
	Öres- och kronoutjämning	18	-61
	Summa	2 320 254	2 095 464

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår bl.a kallvatten, uppvärmning, TV samt bredband.

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Reparationer dörrar och lås	–	18 218
	VA	28 937	–
	Värme	–	96 618
	Ventilation	20 534	16 686
	El	28 938	–
	Kabel-tv, bredband och porttelefoner	4 664	10 361
	Hissar	3 171	34 000
	Portar	11 986	–
	Balkonger	–	27 975
		98 230	203 858

Not 5	Planerat underhåll	2025	2024
	El	18 810	53 418
	OVK-besiktning	–	21 563
		18 810	74 981

Not 6	Fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsavgift	43 100	40 750
		43 100	40 750

Not 7	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighets- och trädgårdsskötsel	110 985	114 768
	Snöhantering	49 853	96 053
	Städning	39 660	32 256
	Hiss, besiktning	2 483	2 403
	Hiss, serviceavtal	37 845	36 601
	Övriga serviceavtal	11 639	11 362
	Fastighetsel	179 351	196 092
	Fjärrvärme	213 762	214 268
	Vatten och avlopp	247 356	214 560
	Avfallshantering	45 024	45 364
	Fastighetsförsäkring	23 949	22 442
	Kommunikation	85 632	85 632
		1 047 539	1 071 801

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	3 484	4 686
	Kreditupplysningar	–	1 750
	Telefon och post	1 663	1 455
	Revisionsarvode	13 750	14 500
	Ekonomisk förvaltning	65 502	56 252
	Avgifter Bolagsverket	1 000	–
	Uppdatering av underhållsplan	8 750	–
	Bankkostnader	3 918	3 080
	Övriga externa tjänster	5 976	8 223
		104 043	89 946

Not 9	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	2 678	2 678
		22 678	22 678

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	73 423 750	73 423 750
	Utgående anskaffningsvärden	73 423 750	73 423 750
	Ingående avskrivningar	-6 477 100	-5 894 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-814 906	-583 100
	Utgående avskrivningar	-7 292 006	-6 477 100
	Redovisat värde	66 131 744	66 946 650

I anskaffningsvärde ingår mark om 16 800 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 11	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	SBAB Bank AB, villkorsändras 2026-12-30, räntesats 2,49%	8 144 776	0
	Stadshypotek AB, villkorsändras 2027-10-30, räntesats 2,79%	6 830 104	6 830 104
	Stadshypotek AB, villkorsändras 2026-09-30, räntesats 4,59%	7 744 992	7 744 992
	Stadshypotek AB, villkorsändrats 2025-12-30	0	8 144 776
	Kortfristig del av fastighetslån	-15 889 768	-8 144 776
		6 830 104	14 575 096

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 15 889 768 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån, föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	–	11 131
	Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	Förskottsbetalda årsavgifter från medlemmar	228 723	218 435
	Upplupet styrelsearvode	20 000	20 000
	Beräknade sociala avgifter	6 284	6 284
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 007	268 850

Not	13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
		Fastighetsinteckningar	25 533 000	25 533 000
			25 533 000	25 533 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-01

UNDERSKRIFTER

Gävle /

Raimo Pärssinen

Kristiina Kosunen Eriksson

Peter Ahlin

Ingegerd Engvall

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 16:24

SENT BY OWNER:

Theresia Mårtensson • 23.02.2026 10:51

DOCUMENT ID:

SJrXQoFdbx

ENVELOPE ID:

SJNXQotOZI-SJrXQoFdbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Nyhamn 1.pdf

14 pages

SHA-512:

afff974e1a4efb5b464552164235f93710c693894f91fafe
9943c235a9348130b60069d964498ac9d9ad366a4886f
6bf44d499b89678c9056acb17b90ea9c1c7

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAIMO PÄRSSINEN raimoparssinen@outlook.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 12:36 23.02.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/05) IP: 88.30.75.129
2. SATU KRISTIINA KOSUNE N ERIKSSON kristiina.kosunen@outlook.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 13:37 23.02.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/20) IP: 84.23.153.31
3. Lars Peter Ahlin peter.ahlin@telia.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 09:49 25.02.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/05) IP: 78.79.171.178
4. EVA INGEGERD ENGVALL i.engvall@outlook.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 10:12 25.02.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/29) IP: 84.23.153.35
5. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivvision.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:24 25.02.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 213.141.81.201

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyhamn 1
Org.nr. 769620-1750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhamn 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyhamn 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor Far



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 16:26

SENT BY OWNER:

Theresia Mårtensson • 25.02.2026 10:42

DOCUMENT ID:

BkMDM4H30be

ENVELOPE ID:

rywGEBhube-BkMDM4H30be

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Nyhamn 1.pdf

2 pages

SHA-512:

ca484e9a29a41fcbdc419fa07d4768819e03ffd0a437f55
893a1fc0d8d9aca87d113523a4c27888602ab36f19cff78
00e6af526c9ef7f0a510857f9486347a89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	25.02.2026 16:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11)
mikael.johansson@aktivre vision.se	Authenticated	25.02.2026 16:25	Low	IP: 213.141.81.201

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed