



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:1946	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 413
22	p-platser	0
13	garageplatser	195
Totalt 71 objekt		2 608

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:26	G:A		1 / 1.02	Infartsväg med tillhörande vändplan och parkeringsplatser.
Järfälla Jakobsberg GA:22	G:A		1 / 2	Parkering och tvåvåningsgarage med tillhörande anordningar såsom elmätare och elledning från elleverantörens överlämningspunkt, Samt grönytor.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kristian Winnem	Ordförande	2023-08-04
Eleni Theodoridou	Ledamot	2021-08-31
Jesper Nilsberg	Ledamot	2023-08-04
Pepita Canovas Thorsell	Ledamot	2024-05-17
Petter Vinnberg	Ledamot	2024-05-17
Mohana Sambath Kumar	Suppleant	2023-08-04
Xhevahir Koçi	Suppleant	2024-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Pepita Canovas Thorsell, Petter Vinnberg och Eleni Theodoridou.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Joakim Mattsson (ordinarie) och Joakim Häll (suppleant) hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bengt E.W Ardklint (sammankallande) och Georgios Barzas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften ska höjas med 3% från den 1/1 -2026 och ytterigare 2% från den 1/4-2026.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-05.

Medlemmarna har på årsstämman samt extrastämman beslutat om fusion med grannföreningen Frihetshöjden, som i sin tur har fattat samma avsiktsförklaring.
Processen pågår och antas nå resultat under 2026.

Föreningen har under året

- Felsökning av värmecentral via ViVärmer
- Bytt ut två brine cirkulationspumpar
- Uppgraderat mjukvaran till senaste V.9719R2
- Bytt ut två anslutningskort
- Släppt in fjärrvärme efter att den varit tilltäppt
- Startat om fläktarna i ventilationssystemet
- Gjort en uppdaterad underhållsplan via HSB
- Haft en OVK i båda fastigheterna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Målning av trapphus
- Byten av armaturer i trapphusen
- Byte av motorn till fläktsystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Hisslinor byts ut
- Radonmätning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	94	211	138	279	248
Skuldsättning, kr/kvm	7 356	7 585	7 647	7 709	7 765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 356	7 585	7 647	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	266	210	201	177	185
Årsavgifter, kr/kvm	880	864	817	770	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	74	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	1 164	857	885	877
Nettoomsättning, tkr	2 305	2 240	2 067	2 130	2 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	596	-394	183	111
Soliditet, %	76	75	74	74	74

*Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 208 047 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 94 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 3 % från 1:a januari och ytterligare 2 % från 1:a april.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 673 000	0	0	50 673 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 579 000	0	0	4 579 000
Underhållsfond, kr	1 923 109	0	354 000	2 277 109
S:a bundet eget kapital, kr	57 175 109	0	354 000	57 529 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 290 232	595 535	-354 000	-1 048 697
Årets resultat, kr	595 535	-595 535	-254 692	-254 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-694 697	0	-608 692	-1 303 389
S:a eget kapital, kr	56 480 412	0	-254 692	56 225 720

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-694 697
Årets resultat, kr	-254 692
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 303 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 303 389

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 305 288	2 240 467
Löst tvist med Peab från 2014		0	567 566
Summa Rörelseintäkter		2 305 288	2 808 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 450 008	-1 387 896
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 299	-50 100
Personalkostnader	Not 5	-191 054	-107 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-481 689	-481 689
Summa Rörelsekostnader		-2 257 049	-2 026 803
Rörelseresultat		48 239	781 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 810	33 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-322 742	-219 580
Summa Finansiella poster		-302 932	-185 696
Resultat efter finansiella poster		-254 692	595 535
Resultat före skatt		-254 692	595 535
Årets resultat		-254 692	595 535

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 486 264	72 967 953
Summa Materiella anläggningstillgångar		72 486 264	72 967 953
Summa Anläggningstillgångar		72 486 264	72 967 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 196	40 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	715 319	1 058 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 310	66 586
Summa Kortfristiga fordringar		821 825	1 165 228

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 080 525	1 081 475
Summa Kassa och bank		1 080 525	1 081 475
Summa Omsättningstillgångar		1 902 350	2 246 703

Summa Tillgångar		74 388 614	75 214 655
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 252 000	55 252 000
Fond för yttre underhåll		2 277 109	1 923 109
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		57 529 109	57 175 109
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 048 697	-1 290 232
Årets resultat		-254 692	595 535
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 303 389	-694 697
Summa Eget kapital		56 225 720	56 480 412

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	4 823 254
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	4 823 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 751 162	13 478 332
Leverantörsskulder		92 649	111 156
Skatteskulder		19 952	40 520
Övriga kortfristiga skulder		8 632	9 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	290 499	271 709
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 162 894	13 910 989
Summa Skulder		18 162 894	18 734 243
Summa Eget kapital och skulder		74 388 614	75 214 655



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 239	781 231
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	481 689	481 689
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	481 689	481 689
Erhållen ränta	616	33 884
Erlagd ränta	-301 924	-202 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 620	1 094 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 170	-75 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 743	-500 909
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-20 573	-576 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 047	518 321
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 424	-150 424
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 424	-150 424
Årets kassaflöde	-342 377	367 897
Likvida medel vid årets början	2 138 167	1 770 270
Likvida medel vid årets slut	1 795 790	2 138 167

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Totalytan omfattar fristående garage, som inte ingår i nyckeltalsberäkningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 036 676	1 997 466
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 400	86 400
	Hyror lokaler	29 520	29 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	151 380	154 240
	Övriga primära intäkter	29 762	6 441
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 333 738	2 274 067
	Avgifts- och hyresbortfall	-28 450	-33 600
	<i>Summa</i>	-28 450	-33 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 305 288	2 240 467

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-352 865	-373 010
	Snö och halk-bekämpning	-29 204	-108 427
	Reparationer	-111 304	-95 378
	Försäkringsskador	0	-3 218
	El	-143 041	-152 122
	Uppvärmning	-309 375	-220 715
	Vatten	-190 274	-134 001
	Sophämtning	-137 645	-141 741
	Fastighetsförsäkring	-55 169	-51 842
	Kabel-TV och bredband	-96 027	-80 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-17 700	-20 260
	Övriga driftkostnader	-7 405	-7 093
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 450 008	-1 387 896
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 512	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 870	-14 929
	Administrationskostnader	-26 152	-10 113
	Extern revision	-21 500	-20 125
	Föreningsverksamhet	-1 433	-1 858
	Övriga förvaltningskostnader	-77 831	-3 075
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 299	-50 100
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 250	-78 750
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 000
	Sociala avgifter	-44 691	-25 368
	Övriga personalkostnader	-3 112	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 054	-107 118

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	345	384
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 466	33 500
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 810	33 884
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-320 751	-217 360
	Övriga räntekostnader	-1 991	-2 220
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-322 742	-219 580
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 049 875	58 049 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 049 875	78 049 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 081 922	-4 600 233
	Årets avskrivningar	-481 689	-481 689
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 563 611	-5 081 922
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 486 264	72 967 953
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	729 000	847 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 041 000	1 179 000
	<i>Summa</i>	58 770 000	61 026 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	26 909 000	26 909 000
	Varav i eget förvar	-4 159 000	-4 159 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 750 000	22 750 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	715 265	1 056 692
Övriga fordringar	54	1 868
<i>Summa Övriga fordringar</i>	715 319	1 058 560

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	19 195	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 116	66 586
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	97 310	66 586

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Nordea	7 815	8 765
SBAB	1 072 710	1 072 710
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 080 525	1 081 475

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,72%	2026-08-19	4 823 254	75 000
Nordea	2,43%	2026-07-16	6 758 740	37 712
Nordea	2,47%	2026-08-21	6 169 168	37 712
			17 751 162	150 424

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 751 162
Kortfristig del	17 751 162

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

Förutbetalda hyror och avgifter	188 567	164 319
Upplupna räntekostnader	56 631	35 813
Övriga upplupna kostnader	45 301	71 577
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	290 499	271 709

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-02

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden

Org.nr 769617-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nybergshöjdens 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden 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, viktiga 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.

Stokholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristian Winnem

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 05:16:24



Petter Vinnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:43:46



Pepita Canovas Thorsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:59:48



Jesper Nilsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:19:21



Eleni Theodoridou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 14:38:37



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 07:22:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Nybergshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 07:21:38



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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