

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1955-05-15. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket, och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-18.

Föreningen har en gällande underhållsplan som uppdaterades 2022 och sträcker sig över 50 år.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen anställd personal. Kameral förvaltning utförs av Nordstaden Stockholm AB, och teknisk förvaltning utförs av EFS AB.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1120. På denna tomt finns bostadshus med sammanlagt 45 lägenheter. Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns 3 st garage, 26 st parkeringsplatser och 1 st affärslokal.

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Jakobsberg 2:1120 i Järfälla kommun förvärvades 1957. Fastigheten är belägen på adresserna Frihetsvägen 14 - 22 (jämna nr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadsytan utgörs av 2782 kvm lägenhetsyta och 298 kvm lokalyta. Ytor för garage och källaren tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

2	rok	å 51 kvm	3 st
2	rok	å 52 kvm	12 st
2	rok	å 58 kvm	15 st
3	rok	å 76 kvm	12 st
4	rok	å 78 kvm	3 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal och ett hobbyrum med pingisbord.

Parkering/Garage

Föreningen har 26 parkeringsplatser utomhus och 3 garageplatser.

Byggnadens tekniska status

Fasadrenovering 1990

Relining av stammarna 2007

Ny dränering 2021

Medlemsinformation

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

Medlemmar vid årets ingång 51 st.

Medlemmar vid årets utgång 50 st.

Under året har 6 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen efter årsstämman

Wolfgang Voit	Ordförande
Per Hellqvist	Kassör
Raffi Khlopuzyan	Sekreterare
Stefan Sjöqvist	Ledamot
Tim Haraldsen	Ledamot

Hanna Lindström	Suppleant
Ashish Bhawsar	Suppleant

Revisorer

Lena Normann	Auktoriserad/ Extern revisor HQV Stockholm AB
Inge Svensson	Internrevisor

Valberedning

Margit Ivari
Inger Ojeda

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 9:e juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit genomföra följande underhåll och investeringar under året:

- Installation av ett nytt passersystem på alla entrédörrar.
- Spolning av köks- och avloppsstammarna.
- I samband med stamspolningen upptäcktes ett hål i nedersta delen av en köksstam mellan Frihetsvägen 20 och 22. Skadan på röret blev lagat och allting är återställt.
- Blomkrukor har ställts upp på de extra rutorna framför entréporterna, för att snygga till det och för att försvåra otillåten parkering på de rutorna.
- Radonhalten har mätts om i de lägenheter som hade förhöjda värden förra vintern, efter vi har säkerställt att alla ventiler är öppna och att det finns god ventilation. Alla resultat var nu inom gällande gränsvärden. Dessutom har vi genomfört åtgärder för förbättra ventilation i källaren.
- Årlig taktillsyn samt mindre reparationer av taket.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och uppnått ett positivt resultat i linje med budgeten. Styrelsen bedömer att föreningen också fortsättningsvis har en god förmåga att finansiera våra framtida och långsiktiga ekonomiska åtaganden, som betalning av räntor och amorteringar på föreningens lån, återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader.

Föreningen har till den 1:a april 2025 höjd årsavgiften med 2 % för att kompensera för inflationsrelaterade prisökningar, och kommer sannolikt fortsätta med liknande justeringar under de kommande åren.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1:a april 2025 med 2 %.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 17 710 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholms län, Järfälla kommun.

Föreningens säte är Stockholms län, Järfälla kommun.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 719 394	2 671 276	2 623 455	2 454 189	2 373 123
Res. efter finansiella poster	130 837	6 242	326 163	338 784	330 545
Soliditet (%)	36,95	35,54	35,96	34,01	32,14
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	827	814	803	789	776
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	78	85	89	91
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	2 253	2 276	2 299	2 323	2 347
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 494	2 519	2 546	2 572	2 598
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	117	181	218	215	207
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	3
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	246	233	236	246	229

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2782 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3080 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre Underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	115 000	1 499 590	2 713 797
Reservering till fond för yttre underhåll		135 051	-135 051
Årets vinst			130 837
Belopp vid årets utgång	115 000	1 634 641	2 709 583

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad vinst	2 578 746
årets vinst	130 837
	<u>2 709 583</u>
Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll reserveras	123 513
i ny räkning överföres	<u>2 586 070</u>
	2 709 583

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	2 719 394	2 671 276
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>245 714</u>
		2 719 394	2 916 990
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-290 299	-557 121
Drift	3	-1 404 281	-1 420 433
Administration		-149 825	-145 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4&5	-468 213	-449 428
Fastighetsskatt		<u>-95 290</u>	<u>-85 520</u>
		-2 407 908	-2 658 171
Rörelseresultat		311 486	258 819
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		439	662
Räntekostnader		<u>-181 088</u>	<u>-253 239</u>
		-180 649	-252 577
Resultat efter finansiella poster		130 837	6 242
Årets resultat		<u>130 837</u>	<u>6 242</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 475 268	9 903 142
Inventarier, verktyg och installationer	6	282 703	323 038
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>310 565</u>	<u>0</u>
		10 068 536	10 226 180
Summa anläggningstillgångar		10 068 536	10 226 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 610	40 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>362 030</u>	<u>391 573</u>
		405 640	432 519
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>71 762</u>	<u>71 762</u>
		71 762	71 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 519 110</u>	<u>1 447 250</u>
Summa kassa och bank		1 519 110	1 447 250
Summa omsättningstillgångar		1 996 512	1 951 531
SUMMA TILLGÅNGAR		12 065 048	12 177 711

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditsinstitut
Övriga skulder
Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Medlemmars inre rep fond
Leverantörsskulder
Skatteskuld
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

115 000	115 000
1 634 641	1 499 590
1 749 641	1 614 590
2 578 746	2 707 554
130 837	6 242
2 709 583	2 713 796
4 459 224	4 328 386
6 936 167	1 578 167
-6 936 167	0
0	1 578 167
6 936 167	5 431 000
8 641	8 641
261 795	463 302
10 920	4 340
20 830	1 688
367 471	362 187
7 605 824	6 271 158
12 065 048	12 177 711

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	311 486	258 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		468 213	449 428
Erhållen ränta m.m.		439	662
Erlagd ränta		-181 088	-253 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		599 050	455 670
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		26 879	-236 708
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-201 507	212 435
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		31 006	15 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		455 428	446 437
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-310 568	-213 294
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	-325 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-310 568	-539 082
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-73 000	-73 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 000	-73 000
Förändring av likvida medel		71 860	-165 645
Likvida medel vid årets början		1 519 012	1 684 657
Likvida medel vid årets slut		1 590 872	1 519 012

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-120
Ombyggnad tvättstuga	10
Inventarier, verktyg och installationer	10
Markanläggningar	10

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	2 196 451	2 164 073
	Hysesintäkt lokaler	305 316	300 841
	Hysesintäkt bilplatser	97 644	97 567
	El	105 354	100 633
	Övrigt	<u>14 629</u>	<u>8 162</u>
		2 719 394	2 671 276
Not 3	Drift	2025	2024
	El	166 314	154 858
	Fjärrvärme	437 894	414 343
	Vatten	152 405	149 873
	Sophämtning	115 915	99 683
	Städning	64 733	79 769
	Kabel-TV/Bredband	145 118	173 359
	Fastighetsförsäkring	60 119	58 090
	Förvaltningsarvode	82 255	85 455
	Fastighetsskötsel	124 116	122 193
	Övrigt	<u>55 412</u>	<u>82 810</u>
		1 404 281	1 420 433
Not 4	Administration	2025	2024
	Revisionsarvoden	30 344	30 613
	Styrelsearvoden	58 800	57 300
	Lagstadgade sociala avgifter	17 515	17 135
	Övrigt	<u>43 166</u>	<u>40 621</u>
		149 825	145 669

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 631 098	18 417 804
	Inköp	0	213 294
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 631 099	18 631 098
	Ingående avskrivningar	-8 727 956	-8 308 007
	Årets avskrivningar	-427 875	-419 949
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 155 831	-8 727 956
	Utgående redovisat värde	9 475 268	9 903 142
	Redovisat värde byggnader	8 278 920	8 613 495
	Redovisat värde markanläggningar	736 048	829 347
	Redovisat värde mark	460 300	460 300
		9 475 268	9 903 142
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 171 000	45 017 000
	varav byggnader:	30 291 000	30 673 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	844 441	518 653
	Inköp	0	325 788
	Försäljningar/utrangeringar	3	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 444	844 441
	Ingående avskrivningar	-521 403	-491 924
	Årets avskrivningar	-40 338	-29 479
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-561 741	-521 403
	Utgående redovisat värde	282 703	323 038
	Årets inköp: ny tvättstugeutrustning		
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Försäljningar/utrangeringar	310 565	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 565	0
	Utgående redovisat värde	310 565	0
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Kortfristiga skulder		
	Villkorsdag		
	Ränta		
	Nordea 82 44914	260121	1,400%
	Nordea 84 90397	260117	2,410%
	Nordea 84 90613	260120	2,430%
		1 578 167	1 595 167
		2 494 500	2 520 500
		2 863 500	2 893 500
		6 936 167	7 009 167
	Lån som villkorsändras under 2026, 6 936 167 kr (2025, 5 414 000 kr).		
	Planerad amortering 2026, 73 000 kr (2025, 73 000 kr).		
Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 847 000	14 847 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

Årsredovisningens innehåll blev klart

Wolfgang Voit

Tim Haraldsen

Stefan Sjöqvist

Per Hellqvist

Raffi Khlopuzyan

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor

Inge Svensson

Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2026



ÅR Nybergsettan slutgiltig.pdf

(440516 byte)
SHA-512: a78ea91c3481083e8765a34480c9dc2beb674
92602612e1ab7318f47de2b9301c70b430718d57026873
c197cc68ead3571f32a93234605fc6d7ad5e109878dc0

Underskrifter

2026-04-29 15:01:51 (CET)



Per Hellqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:25:21 (CET)



Raffi Khlopuzyan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 14:36:34 (CET)



Stefan Sjöqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 20:06:12 (CET)



Tim Haraldsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 16:37:24 (CET)



Wolfgang Jakob Voit

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 10:06:38 (CET)



Inge Svensson

Undertecknat med SMS

2026-04-30 08:30:35 (CET)



Lena Normann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Nybergsettan

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

SHA-512:

d87aed0fb7ca824eeecd179f19d62691d54a6e1120a31dfa7d078c82d7a9fc95099f31696e336c62e4ac32f68c0e303300fb1c8639033345f637161a5d29e167



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybergsettan
Org.nr 713200-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybergsettan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nybergsettans 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nybergsettan enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Nybergsettan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Nybergsettan enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Inge Svensson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:16

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 30.04.2026 08:32

DOCUMENT ID:

S1p_DOgCWx

ENVELOPE ID:

rJ3_vOxC-e-S1p_DOgCWx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Nybergsettan.pdf

2 pages

SHA-512:

10a021dff627ee33f82df1d975ae1f0f06883db109ad1d8

1a1ecfafa578845c9caad8d31842db43a873102925dcad

67b49f2e84b5cec227e1903732e1bbdf498

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lena Normann	 Signed	30.04.2026 08:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06)
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	30.04.2026 08:35	Low	IP: 20.91.223.119
INGE SVENSSON	 Signed	30.04.2026 10:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/02/12)
inge.sv@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 10:08	Low	IP: 109.104.28.194

* 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