BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS

ÅRSREDOVISNING 2024/2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot

äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.
I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄS

789200-5328

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 15	Noter till balansräkning
Sid 17	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db

visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Näs, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-27.

Christina Carlson	Ordförande
Linus Gunnarsson	Ledamot
Berit Samuelsson Lindstein	Ledamot
Mikael Sundholm	Ledamot
Ann-Sofie Östlund	Ledamot
Christian Jensen	Suppleant
Mikael Jonsson	Suppleant

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern

Valberedning

Sofia Nordlund	Sammankallande
Tom Frans	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NÄS 7:54	1968	Sundsvall

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av fyra bostadshus. Fastighetens värdeår är 1969.
Fastigheten är belägen på Januarivägen 4-14 och Ängesvägen 3-13 i Sundsbruk, Sundsvalls kommun.

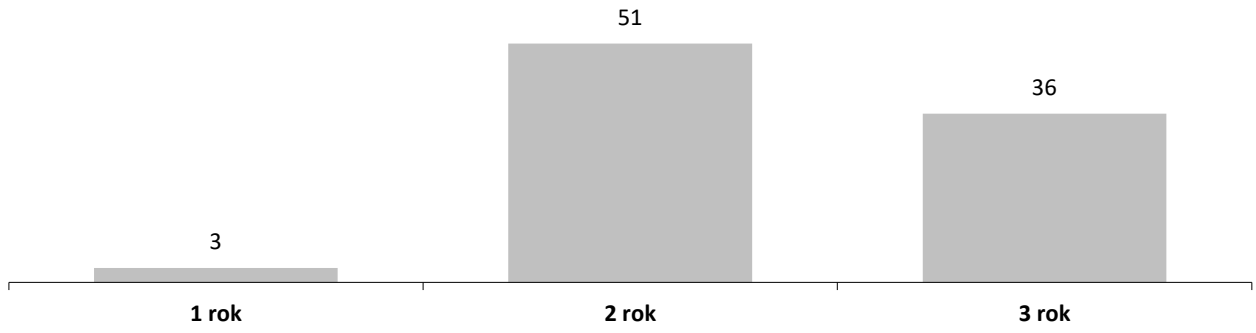
Byggnadernas totalyta är 6 448 kvadratmeter, varav 6 428 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 20 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare med försäkring mot ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt, har en samlingslokal samt en bastu för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan
Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmaste
åren. Underhållsplanen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Nytt dagvattensystem	2024-2025	
Trapphustavlor, porttelefoner	2022-2023	
Frånluftsvärme via värmepumpar	2021-2022	
Renovering av tvättstugor	2020-2021	
Djupbehållare för sopsortering	2019-2020	
lnjustering av värme	2018-2019	
Utvidgning av lekpark	2018-2019	
Bokningssystem för tvättstuga	2018-2019	
Stambyte kök	2017-2018	
Vattensäkrat diskbänkar	2016-2017	
Takrenovering	2014-2015	
Ventilationsombyggnad	2011-2012	
Byte av lägenhetsdörrar	2008-2009	
Trapphusrenovering	2008-2009	
Stambyte och renovering av badrum	2004-2005	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Förvaltningsaktiebolaget Castor
Städning	Förvaltningsaktiebolaget Castor

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Kabel-TV	Tele2	
Bredband	Arkaden	

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 90 st. Av dessa har 8 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st, under året har 9 st utträden skett och 8 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 101 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	721	706	701	701
Årsavgifts andel i % av total intäkt	85,3	84,9	87,3	87,4	87,6
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 415	1 965	2 063	2 311	2 418
Lån/kvm totalyta	2 407	1 958	2 056	2 303	2 411
Räntekänslighet (%)	3,2	2,7	2,9	3,3	3,4
Sparande/kvm	254	276	281	272	321
Energikostnad/kvm	200	194	185	172	178
Soliditet (%)	16,4	15,0	11,3	5,7	3,2
Kassalikviditet (%)	25,1	53,4	50,1	71,9	192,7
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	45,3	183,70	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	909	590	888	393	-7
Nettoomsättning (tkr)	5 576	5 419	5 159	5 113	5 106

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2,5% och 2025-04-01 med 5%.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	602 250	1 193 224	47 292	589 578	**2 432 244**
Disposition av föregående års resultat:			589 578	-589 578	**0**
Avsättning till yttre fond		589 578	-589 578		**0**
Uttag ur fond					**0**
Årets resultat				908 749	**908 749**
Belopp vid årets utgång	**602 250**	**1 782 802**	**47 292**	**908 749**	**3 341 093**

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	47 292
årets vinst	908 749
	956 041

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 415
i ny räkning överföres	851 626
	956 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 575 785	5 419 364
Övriga rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		**5 575 785**	**5 419 364**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 997 045	-3 305 428
Övriga externa kostnader		-463 674	-349 077
Personalkostnader	4	-108 967	-105 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 633	-780 377
Summa rörelsekostnader		**-4 299 319**	**-4 540 310**
Rörelseresultat		**1 276 466**	**879 054**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 209	18 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 926	-308 371
Summa finansiella poster		**-367 717**	**-289 476**
Resultat efter finansiella poster		**908 749**	**589 578**
Resultat före skatt		**908 749**	**589 578**
Årets resultat		**908 749**	**589 578**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-06-30	2024-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 526 979	13 236 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	98 143	117 768
Pågående nyanläggningar	7	6 827 918	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 453 040**	**13 354 753**
Summa anläggningstillgångar		**19 453 040**	**13 354 753**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 650	9 641
Övriga fordringar		3 748	32 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 312	214 423
Summa kortfristiga fordringar		**262 710**	**256 850**
Kassa och bank			
Kassa och bank		650 058	2 566 544
Summa kassa och bank		**650 058**	**2 566 544**
Summa omsättningstillgångar		**912 768**	**2 823 394**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 365 808**	**16 178 147**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		602 250	602 250
Fond för yttre underhåll		1 782 803	1 193 225
Summa bundet eget kapital		**2 385 053**	**1 795 475**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		47 292	47 292
Årets resultat		908 749	589 578
Summa fritt eget kapital		**956 041**	**636 870**
Summa eget kapital		**3 341 094**	**2 432 345**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 384 548	8 454 619
Summa långfristiga skulder		**13 384 548**	**8 454 619**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 137 764	4 173 257
Leverantörsskulder		316 361	283 921
Skatteskulder		8 196	12 710
Övriga skulder		549 338	527 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 507	294 278
Summa kortfristiga skulder		**3 640 166**	**5 291 170**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 365 808**	**16 178 147**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 276 467	879 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	729 633	780 377
Erhållen ränta	18 043	18 896
Erlagd ränta	-351 487	-308 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 672 656**	**1 369 955**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	6 991	
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 685	21 589
Förändring av leverantörsskulder	32 440	-2 809
Förändring av kortfristiga skulder	368 294	-165 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 067 696**	**1 223 599**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 827 918	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-6 827 918**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-656 248	-630 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 843 752**	**-630 550**
Årets kassaflöde	**-1 916 470**	**593 049**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 566 544	1 973 495
Likvida medel vid årets slut	**650 074**	**2 566 544**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Från och med räkenskapsår 2024/2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Intäktsredovisning
Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 6 215 510 kr

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll

Materiella anläggningstillgångar

Komponentfördelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponents anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Anläggningstillgångar
Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

El	15 år
Fasad	40 år
Fönster	5-15 år
Stomkompletteringar / innerväggar	15-75 år
Stomme och grund	75 år
Styr- övervakning	10 år
Transport (Hiss m.m)	30 år
Ventilation	8-20 år
Värme och sanitet	5-40 år
Yttertak	15-25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	4 788 328	4 637 640
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror garage och parkeringsplatser	251 714	242 237
Kollektivt bredband	259 200	258 968
Debiterade elavgifter	277 513	285 928
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 238	11 150
Andrahandsuthyrning		3 942
Övriga intäkter	29 893	17 598
Avsättning inre fond	-40 500	-40 500
	5 575 786	**5 419 363**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetskostnader	471 378	366 230
Löpande underhåll	369 804	333 068
Planerat underhåll	0	406 825
Elavgifter	389 106	425 644
Fjärrvärme	497 736	484 884
Vatten och avlopp	404 511	342 079
Sophantering	176 725	133 754
Snöröjning/Sandning	97 796	200 222
Digitala tjänster	332 900	331 532
Förbrukningsmaterial	35 696	57 645
Rengöring och brandskydd	907	1 913
Övriga Försäkringar	0	16 014
Fastighetsförsäkring	106 977	101 169
Fastighetsskatt	113 510	104 450
	2 997 046	**3 305 429**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	**2024/2025**	**2023/2024**
Arvoden till styrelsen och övriga förtroendevalda	87 400	82 200
Sociala kostnader	21 567	23 228
	108 967	**105 428**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	25 363 906	25 363 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 363 906**	**25 363 906**
Ingående avskrivningar	-12 126 921	-11 375 872
Årets avskrivningar	-710 008	-751 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 836 929**	**-12 126 921**
Utgående redovisat värde	**12 526 977**	**13 236 985**
Taxeringsvärden byggnader	29 011 000	28 005 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	6 800 000
	37 811 000	**34 805 000**
Bokfört värde byggnader	12 164 477	12 874 485
Bokfört värde mark	362 500	362 500
	12 526 977	**13 236 985**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	280 527	280 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**280 527**	**280 527**
Ingående avskrivningar	-162 759	-133 431
Årets avskrivningar	-19 625	-29 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-182 384**	**-162 759**
Utgående redovisat värde	**98 143**	**117 768**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 827 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 827 918**	**0**
Utgående redovisat värde	**6 827 918**	**0**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek AB	2,170	2027-03-01	238 491	250 991
Stadshypotek AB	0,960	2025-09-30	579 500	617 500
Stadshypotek AB	1,390	2026-10-30	972 500	1 011 660

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Stadshypotek AB	3,080	2027-06-01	1 680 000	1 720 000
Stadshypotek AB	4,020	2026-09-30	849 656	912 592
Stadshypotek AB	4,520	2033-09-30	1 496 872	1 576 872
Stadshypotek AB	4,480	2031-09-30	904 272	984 272
Stadshypotek AB	2,990	2026-12-30	142 840	192 840
Stadshypotek AB	2,840	2027-12-01	3 110 353	0
Stadshypotek AB	2,800	2029-12-01	790 000	810 000
Stadshypotek AB	3,120	2029-01-30	1 987 500	0
Stadshypotek AB	2,760	2026- 06-01	1 037 000	1 088 000
Nordea Hypotek AB				1 663 153
Nordea Hypotek AB	1,830	2029-05-16	1 733 328	1 799 996
			15 522 312	**12 627 876**
Kortfristig del av långfristig skuld			2 137 764	4 173 257

Kommande års amortering 579 264 kr.

Beräknad del av långfristig skuld som förfaller till betalning fem år efter balansdagen 12 733 152 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	17 358 800	16 871 300
	17 358 800	**16 871 300**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisning beslutades den 20 oktober 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sundsvall

Cristina Carlsson
Ordförande

Linus Gunnarsson
Ledamot

Berit Samuelsson Lindstein
Ledamot

Mikael Sundholm
Ledamot

Ann-Sofie Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ESS2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side
Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2eaf6677-a55d-40af-9491-66b40f8ec2db
visma sign
www.vismasign.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näs
Org.nr. 789200-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näs för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

r1N3QRuQAlg-rkT7Cd7Clg

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

• identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

r1N3QRuQAlg-rkT7Cd7Clg

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 Brf Näs för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

r1N3QRuQAlg-rkT7Cd7Clg

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

r1N3QRuQAlg-rkT7Cd7Clg

SEALED BY Verified R1N3QRUQALG-RKT7CD7CLG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.11.2025 08:15

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 20.10.2025 11:17

DOCUMENT ID:
rkT7Cd7Clg

ENVELOPE ID:
r1N3QRuQAlg-rkT7Cd7Clg

DOCUMENT NAME:
Brf Näs Revisionsberättelse 250630.pdf
4 pages

SHA-512:
d7f4957bfe32508edfbb406b413bef6d6c1677a93d25b20
b1cdcadde91bb69d1d2e6c33f622987177e4db26a7a70
2c9accd2cd0aa7e4fc7d3b6e2a860615a031

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	Signed	03.11.2025 08:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)

* 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

EGNA NOTERINGAR

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se