Årsredovisning

för

Brf Norra Vega

769601-2405

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Norra Vega intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 11 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Järfälla den 11 juni 2026

Roland Forsnacke

Styrelsen för Brf Norra Vega, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2024.

Föreningens byggnad
Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 46:10 i Järfälla kommun den 29 december 1997.
Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 36 st lägenheter i 12 småhus och 4 st flerfamiljsvillor.
Den totala boytan är 2 884 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet och för småhus till 10 074 kr per tomt vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Det totala taxeringsvärdet är 64 077 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 852 000 kr och markvärdet 27 225 000 kr. Värdeår är 1998.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 juni 1997.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 344 tkr per år.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Roland Forsnacke
	Anders Håkansson
	Emil Walter
	Bo Östling
Suppleanter	Kristina Gustavsdotter
	Jan-Eric Norling

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller med en av styrelsens ledamöter i förening med en av styrelsens suppleanter.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, ett konstituerande.

Revisorer

Ordinarie	Peter Lindqvist	BOREV Revision AB
Suppleant	Sanna Lindqvist	BOREV Revision AB

Valberedning

Linda Lingh	Sammankallande
Nader Binisi	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
2025-01-01 höjdes avgifterna med 2,5 % samt att priset för vatten ökade till 27 kr per kubikmeter.
Under året har en panna behövt ersättas, i övrigt har endast några mindre reparationer av värmesystemet krävts. Inga försäkringsskador under året.
Föreningens redovisning har justerats i enlighet med K3-regelverket. Ett regelverk som alla bostadsrättsföreningar måste följa.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (53) medlemmar. Under året har 7 (2) medlemmar tillträtt samt 5 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (1) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 134	2 054	2 024	2 031
Resultat efter finansiella poster	296	2	92	74
Soliditet %	47	46	46	45
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	21	21	23	24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	740	712	702	704
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 579	4 639	4 699	4 931
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 579	4 639	4 699	4 931
Sparande per kvm (kr/kvm)	284	229	224	258
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	66	55	51	51
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet %
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån i förhållande till taxeringsvärdet %
Fastighetens belåningsgrad i förhållande till taxeringsvärdet %.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Hushållen har egna el abonnemang.

Kostnader för uppvärmning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 445 312	1 430 688	1 908 412	1 965 673	1 538	**11 751 623**
Disposition av föregående års resultat:			95 876	-94 338	-1 538	**0**
Årets resultat					295 505	**295 505**
Belopp vid årets utgång	**6 445 312**	**1 430 688**	**2 004 288**	**1 871 335**	**295 505**	**12 047 128**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 871 335
årets vinst	295 505
	2 166 840
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	344 000
av yttre fonden ianspråktas	-80 691
i ny räkning överföres	1 903 531
	2 166 840

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 134 264	2 054 008
Övriga rörelseintäkter	2	5 548	5 995
Summa rörelseintäkter		**2 139 812**	**2 060 003**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-581 692	-840 103
Övriga externa kostnader	4	-385 110	-338 823
Personalkostnader	5	-99 498	-83 320
Avskrivningar		-443 257	-409 953
Summa rörelsekostnader		**-1 509 557**	**-1 672 199**
Rörelseresultat		**630 255**	**387 804**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 263	29 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 012	-415 365
Summa finansiella poster		**-334 749**	**-386 266**
Resultat efter finansiella poster		**295 505**	**1 538**
Årets resultat		**295 505**	**1 538**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 794 240	23 237 497
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 794 240**	**23 237 497**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**41 800**	**41 800**
Summa anläggningstillgångar		**22 836 040**	**23 279 297**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	942 642	1 026 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	152 836	120 824
Summa kortfristiga fordringar		**1 095 478**	**1 146 945**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 624 325	1 024 325
Summa kassa och bank		**1 624 325**	**1 024 325**
Summa omsättningstillgångar		**2 719 803**	**2 171 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 555 843**	**25 450 567**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 876 000	7 876 000
Fond för yttre underhåll		2 004 288	1 908 412
Summa bundet eget kapital		**9 880 288**	**9 784 412**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 871 335	1 965 673
Årets resultat		295 505	1 538
Summa fritt eget kapital		**2 166 841**	**1 967 211**
Summa eget kapital		**12 047 129**	**11 751 623**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 644 000	4 494 000
Summa långfristiga skulder		**8 644 000**	**4 494 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 561 869	8 885 364
Leverantörsskulder		50 711	146 799
Skatteskulder		16 148	20 780
Övriga skulder		9 474	6 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	226 512	145 995
Summa kortfristiga skulder		**4 864 714**	**9 204 944**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 555 843**	**25 450 567**

Kassaflöde

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		295 505	1 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		443 257	409 953
Förändring skatteskuld/fordran		-4 632	-6 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**734 130**	**405 205**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 686	-1 426
Förändring av kortfristiga skulder		-12 103	23 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**691 341**	**427 425**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-173 495	-171 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-173 495**	**-171 700**
Årets kassaflöde		**517 846**	**255 725**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 042 899	1 787 174
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 560 745**	**2 042 899**

Noter
Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad - stomme & grund	120 år
Byggnad - stamledning värme	80 år
Byggnad - stamledning VA	50 år
Byggnad - fasad	40 år
Byggnad - yttertak	60 år
Byggnad - fönster	40 år
Byggnad - elinstallationer	50 år
Byggnad - balkonger/uteplatser	30 år
Byggnad - frånluftsvärmepump	20 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolvmånadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	2 048 662	1 998 694
Vatten	82 110	51 822
Avfallshantering, ej moms	3 492	3 492
	2 134 264	**2 054 008**

I årsavgiften ingår IMD vatten och grundutbud TV.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	**2024**
Avgift andrahandsupplåtelse	5 390	5 730
Övrigt	158	265
	5 548	**5 995**

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Trädgårdsskötsel	5 385	0
Kostnader i samband med städdagar	3 794	2 984
Trivselåtgärder	1 393	1 676
Snöröjning/sandning	48 313	80 103
Reparationer	9 283	114 429
Planerat underhåll	80 691	248 124
El	25 393	24 179
Vatten och avlopp	163 594	133 185
Avfallshantering	111 581	113 923
Försäkringskostnader	88 277	84 034
Kabel-TV	36 784	36 604
Förbrukningsmaterial	7 204	862
	581 692	**840 103**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	229 064	216 580
Hemsida	2 316	2 279
Porto	3 600	4 276
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 413
Revisionsarvode	19 225	15 250
Ekonomisk förvaltning	126 695	91 738
Avgifter Bolagsverket	0	800
Bankkostnader	2 920	3 518
Övriga poster	1 290	2 969
	385 110	**338 823**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	72 000	56 424
Övriga arvoden	9 600	11 200
Sociala avgifter	17 898	15 696
	99 498	**83 320**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 550 000	32 550 000
Omklassificeringar	1 574 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 124 000**	**32 550 000**
Ingående avskrivningar	-10 412 503	-10 002 550
Omklassificeringar	-1 574 000	0
Årets avskrivningar	-443 257	-409 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 429 760**	**-10 412 503**
Redovisat värde mark	1 100 000	1 100 000
Utgående värde mark	**1 100 000**	**1 100 000**
Utgående redovisat värde	**22 794 240**	**23 237 497**
Taxeringsvärden byggnader	36 852 000	36 452 000
Taxeringsvärden mark	27 225 000	28 300 000
	64 077 000	**64 752 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 618 000	1 618 000
Omklassificeringar	-1 574 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 000**	**1 618 000**
Ingående avskrivningar	-1 618 000	-1 618 000
Omklassificeringar	1 574 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44 000**	**-1 618 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	**41 800**

22 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 221	7 547
Avräkningskonto förvaltare	936 421	1 018 574
	942 642	**1 026 121**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	9 351	9 196
Försäkring	91 533	88 277
Ekonomisk förvaltning	24 490	23 351
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	9 260	0
Upplupna intäkter	18 202	0
	152 836	**120 824**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,09	2026-01-16	4 411 869	4 435 364
SBAB	3,01	2027-04-26	4 494 000	4 644 000
SBAB	3,08	2028-11-22	4 300 000	4 300 000
			13 205 869	**13 379 364**
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 561 869	-8 885 364

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 173 495 kr
Lån som förfaller inom ett år: 4 561 869 kr (varav 173 495 kr avser amortering)

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknat arvode för revision	19 500	19 500
Förutbetalda avgifter och hyror	202 404	119 518
Fastighetsel	2 506	2 763
Snöröjning/sandning	1 844	4 214
Övriga kostnader	258	0
	226 512	**145 995**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 194 000	26 194 000
	26 194 000	**26 194 000**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 3% fr om 2026-01-01.

Årsredovisningen har beslutats 29 april 2026.

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

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Roland Forsnacke

Anders Håkansson

Emil Walter

Bo Östling

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Norra_Vega.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 11:46:11

Dokumentet är undertecknat av:

ANDERS HÅKANSSON (19630916XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 21:06:56
Bo Östling (19630617XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 19:13:23
EMIL WALTER (19750601XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-30 09:36:51
ROLAND FORSNACKE (19500108XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 17:11:51
Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-04-30 11:46:10

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Norra_Vega.pdf (2957312 byte)

982018A0085920564ECF3F46D7185EDDF9D014B770FBAFF77F62D60A97B0AF321F0807FE9AE9575CFF14
FC9FB18BA9F9CF62CE6066EFFFE2047BE8CAAF9E6517

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Vega, org.nr 769601-2405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Vega för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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.

HyUAGsxAWx-r1IAMjgAZx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Vega för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

HyUAGsxAWx-r1IAMjgAZx

SEALED BY Verified HYUAGSXAWX-R1IAMJGAZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 11:38

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 30.04.2026 11:37

DOCUMENT ID:
r1IAMjgAZx

ENVELOPE ID:
HyUAGsxAWx-r1IAMjgAZx

DOCUMENT NAME:
Brf Norra Vega -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
5fb5dde90cb00454f22b2a34083064df7f7e02bb2c49e83
9c0cf6769187912991c4865eed044153ab025400f61c2e
e37fe7ccdb451f0d582ab45d02c00da581d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	**Signed**	**30.04.2026 11:38**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.04.2026 11:37	Low	IP: 81.230.112.101

* 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