

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEDAL

ÅRSREDOVISNING 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.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEDAL
789200-1129

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Mariedal, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 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 2025-05-14.

Lena Forsberg	Ordförande
Eva Sedin	Ledamot
Maria Sundberg	Ledamot

Adam Lundström	Suppleant
----------------	-----------

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern
-----------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 31:3	1965	Timrå

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1975.

Fastigheten är belägen på Köpmangatan 27 B-C samt Skogsvägen 10 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 057 kvadratmeter, varav 4 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 718 kvadratmeter lokalyta.

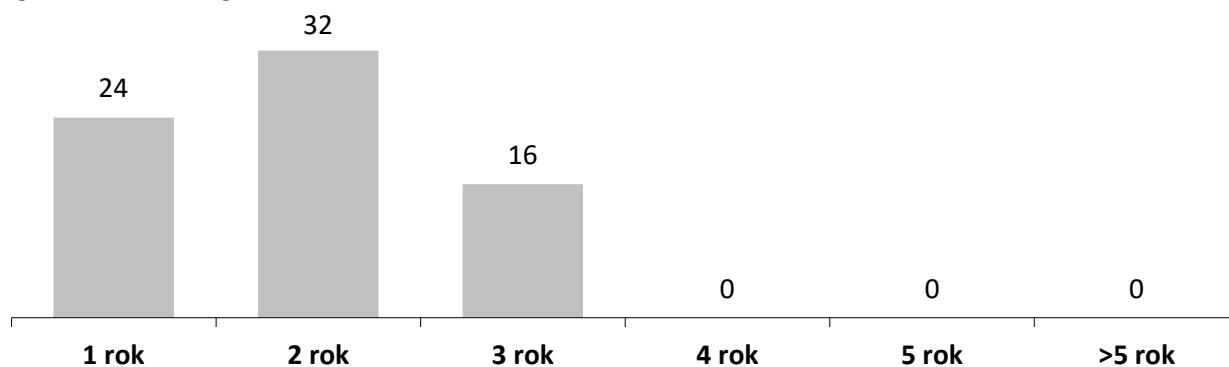
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Löptid

Frisör	2026-06-30
Solarium	2026-05-31
Restaurang	2026-08-31
Restaurang	2028-12-31
Kontor	2027-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Balkongprojekt	2023-2024	
OVK-besiktning	2022	
Ombyggnation ventilation	2021-2022	
Ståldörrar	2021	Gemensamma utrymmen
Garageportar	2021	
Entrépartier	2020	
Upprustning lekplats	2020	
Tvättstuga	2019	Byte dörrar
Boknings- och passersystem	2018	
Tvättstuga	2018	Inköp tvättmaskin och hygrotork
Brandsäkerhet	2017	
Styrning undercentral	2017	
Låssystem	2016	Nytt låssystem, nya nycklar
Stambyte/relining	2015-2016	Badrumsrenovering
Armaturer, trapphus	2014	Sensorstyrd belysning
Reglerutrustning	2013	
Injustering värmesystem	2012	
Utbyte ventiler	2012	
Fasadrenovering	2010-2011	
Balkonger	2008	
Dörrar	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Bredband	Arkaden
TV-avtal	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st, under året har 11 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 87 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	879	767	710	690	680
Årsavgifts andel i % av total intäkt	68,4	68,9	77,0	76,6	76,2
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 451	7 601	6 450	4 273	4 065
Lån/kvm totalyta	6 393	6 267	5 319	3 523	3 352
Räntekänslighet (%)	8,5	9,9	9,1	6,2	6,0
Genomsnittsränta (%)	3,5	3,3	1,3	1,1	1,3
Sparande/kvm totalyta	298	138	106	220	240
Energikostnad/kvm totalyta	293	289	252	222	215
Nettoomsättning (tkr)	5 554	4 839	4 007	3 888	3 844
Resultat efter finansiella poster (tkr)	572	-292	-743	263	242
Soliditet (%)	0,9	0	1,8	3,7	2,5
Kassalikviditet (%)	12,1	13	21	40	39
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	82	48	129	152	105

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 5%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 240	159 669	-483 617	-292 155	-281 863
Disposition av föregående års resultat:			-292 155	292 155	0
Avsättning till yttre fond		73 620	-73 620		0
Uttag ur yttre fond		-190 851	190 851		0
Årets resultat				572 172	572 172
Belopp vid årets utgång	334 240	42 438	-658 541	572 172	290 309

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll och har beslutat att höja avgifterna från och med 2026-01-01 med 5%.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-658 541
årets vinst	572 172
	-86 369
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	86 238
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-172 607
	-86 369

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 554 106	4 838 847
Övriga rörelseintäkter	3	24 349	19 788
Summa rörelseintäkter		5 578 455	4 858 635
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 473 391	-2 934 155
Övriga externa kostnader		-397 656	-360 877
Personalkostnader	5	-48 268	-35 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 587	-832 358
Summa rörelsekostnader		-3 853 902	-4 162 667
Rörelseresultat		1 724 553	695 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		935	23 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153 316	-1 011 710
Summa finansiella poster		-1 152 381	-988 123
Resultat efter finansiella poster		572 172	-292 155
Resultat före skatt		572 172	-292 155
Årets resultat		572 172	-292 155

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 182 768	33 117 355
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 182 768	33 117 355
Summa anläggningstillgångar		32 182 768	33 117 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 642	70 898
Övriga fordringar		15 416	25 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 904	164 861
Summa kortfristiga fordringar		212 962	260 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 331 711	714 067
Summa kassa och bank		1 331 711	714 067
Summa omsättningstillgångar		1 544 673	974 861
SUMMA TILLGÅNGAR		33 727 441	34 092 216

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 240	334 240
Fond för yttre underhåll		42 438	159 669
Summa bundet eget kapital		376 678	493 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-658 541	-483 618
Årets resultat		572 172	-292 155
Summa fritt eget kapital		-86 369	-775 773
Summa eget kapital		290 309	-281 864
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 701 136	27 021 096
Summa långfristiga skulder		20 701 136	27 021 096
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 629 960	6 165 000
Leverantörsskulder		293 590	457 698
Skatteskulder		13 868	260
Övriga skulder		5 130	3 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		793 448	726 285
Summa kortfristiga skulder		12 735 996	7 352 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 727 441	34 092 216

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 724 552	695 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	934 587	832 358
Erhållen ränta	935	23 587
Erlagd ränta	-1 145 350	-984 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 514 724	567 056
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	39 256	-67 498
Förändring av kortfristiga fordringar	8 576	197 943
Förändring av leverantörsskulder	-164 108	173 620
Förändring av kortfristiga skulder	74 195	105 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 472 643	976 347
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-7 207 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 207 369
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 857 540
Amortering av lån	-855 000	-834 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-855 000	5 023 540
Årets kassaflöde	617 643	-1 207 482
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	714 067	1 921 548
Likvida medel vid årets slut	1 331 710	714 066

NOTER

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Balkonger	70 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

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.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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.

forts. not 1

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.

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.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 815 639	3 347 052
Hyror lokaler	449 062	453 554
Hyror garage	26 997	25 200
Hyror parkeringsplatser	90 330	84 025
Debiterade elavgifter	224 974	173 377
Debiterade vattenavgifter	127 734	127 584
Kollektivt Bredband	83 220	83 220
Balkongtillägg	734 160	539 258
Övriga debiterade avgifter	1 990	5 578
	5 554 106	4 838 847

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 960	16 188
Faktureringsavgifter	5 389	3 600
	24 349	19 788

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	195 238	199 503
Löpande underhåll	178 401	421 319
Planerat underhåll	0	190 851
Elavgifter	228 177	322 824
Fjärrvärme	885 603	881 321
Vatten- och avloppsavgifter	368 293	326 785
Sophantering	167 820	115 517
Snöröjning / Sandning	79 275	121 323
Kabel-TV	75 663	75 285
Bredband	118 541	118 541
Förbrukningsmaterial	14 964	13 858
Fastighetsförsäkring	58 756	58 961
Fastighetsskatt/kommunal avgift	102 660	88 068
	2 473 391	2 934 155

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	36 728	30 302
Sociala kostnader	11 540	4 975
	48 268	35 277

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 660 430	29 485 827
Omklassificeringar	0	17 174 603
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 660 430	46 660 430
Ingående avskrivningar	-13 543 075	-12 710 717
Årets avskrivningar	-934 587	-832 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 477 662	-13 543 075
Utgående redovisat värde	32 182 768	33 117 355
Taxeringsvärden byggnader	22 746 000	19 764 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	4 776 000
	28 746 000	24 540 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 851	106 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 851	106 851
Ingående avskrivningar	-106 851	-106 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 851	-106 851
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

Balkongprojekt (2023-2024)

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	9 967 234
Inköp	0	7 207 369
Omklassificeringar	0	-17 174 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,21	2027-07-30	5 480 000	5 640 000
Stadshypotek AB	3,48	2030-12-01	5 300 000	5 500 000
Stadshypotek AB	3,98	2027-12-01	1 251 992	1 351 992
Stadshypotek AB	3,89	2027-04-30	1 176 104	1 197 104
Stadshypotek AB	2,84	2028-09-30	1 095 000	1 130 000
Stadshypotek AB	4,02	2026-12-01	1 127 500	1 187 500
Stadshypotek AB	3,82	2029-01-30	1 337 500	1 387 500
DanskeBank	4,54	2026-12-30	9 852 460	9 997 460
DanskeBank	3,86	2029-04-03	5 710 540	5 794 540
			32 331 096	33 186 096
Kortfristig del av långfristig skuld			11 629 960	6 165 000
-varav amortering			855 000	855 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 28 056 096 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 285 000	34 285 000
	34 285 000	34 285 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Dag som framgår enligt digital signatur

Lena Forsberg
Ordförande

Eva Sedin
Ledamot

Maria Sundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

LENA FORSBERG**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Mariedal**

2b01bb39-b692-4239-86c7-07cdef88a0c6 - 2026-04-16 10:32:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7062f372-68da-46cc-b3b3-c90739a5ee0e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EVA MARIE SEDIN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Mariedal**

b49f78b5-9856-4945-901b-766e6839f818 - 2026-04-16 15:59:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 558cdec-bf845-40bf-805e-67fc01819a00 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Karin Maria Sundberg**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Mariedal**

839fad8c-b866-40e4-af9e-2b24f9290a6c - 2026-04-16 20:02:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3033f8a3-97da-46d9-aa6f-232a6b911557 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TED SUNDBERG**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

40666a9b-5970-4928-b19a-66238da9d1da - 2026-04-20 09:36:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7c16073f-3a95-4189-a1bc-190c570a59d9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

företagsfullmakt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

fåhædsberovende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariedal

Org.nr. 789200-1129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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.

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. Risker 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.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 6b16cd9595b58455842494ada32b3a96abfd5a137f378803bbc1a64249eb1840
Skickad: 2026-04-17 kl 09:31

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-20 kl 08:32

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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.

[illegible]

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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