

BRF BROHUVUDET

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 BROHUVUDET
789200-0972

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 bostadsrättsföreningen Brohuvudet, med säte i Sundsvall, 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 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1956-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-05, andelstalen uppdaterades under 2024 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-12 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 2025-05-26:

Catarina Hederberg	Ordförande
Jonathan Ankarberg	Ledamot
Kristoffer Lahi	Ledamot
Andreas Lundqvist	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

Maria Gidhammar	Suppleant
-----------------	-----------

Under året har 11 protokollförda sammanträdanden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brohuvudet 7	1956	Sundsvall

Fastigheten färdigställdes 1958 och består av ett bostadshus med 24 bostadslägenheter och 1 lokal. På fastigheten finns även 21 garage och 19 parkeringsplatser. Fastighetens värdeår är 1958. Fastigheten är belägen på Storgatan 68 A-B.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 120 kvadratmeter, varav 1 400 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 720 kvadratmeter lokalyta.

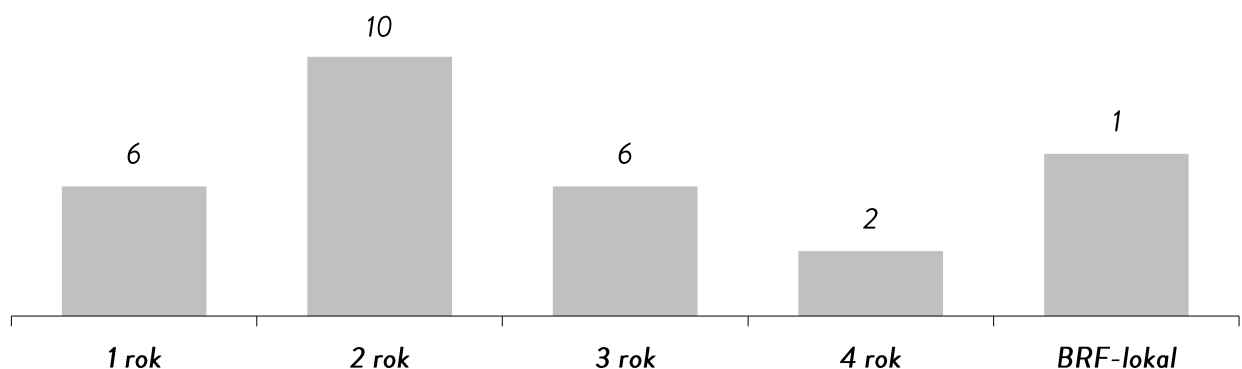
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Stor gemensam terrass mot norr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna per 2026-01-01 med 5%.

Underhållsplan

Bostadsföreningen har en underhållsplan som uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående längd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål

Utförda underhållsåtgärder	År
OVK-åtgärder	2025
Snörasskydd	2025
Konvertering av lokaler till lägenheter	2024
Takfläkt	2024
Takrenovering	2024
OVK besiktning	2024
Byte av köksstammar	2021
Byte inkommande VA	2020
Fiber	2018
Ombyggnad av värmesystem	2014
Terrassbjälklag samt låsbyte & portkod	2010
Balkongrenovering	2005
Lägenhetsdörrar samt vikportar	2003
Fönsterbyte	2001

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	RentAV
Bredband	Bredband2

MEDLEMSINFORMATION

Antalet bostadsrätter i föreningen är 24 st. Av dessa har tre överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st, under året har 3 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 29 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	874	775	611	558	540
Årsavgifts andel i % av total intäkt	70,5	62,5	56,2	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta*	4 612	4 707	4 434	-	-
Lån/kvm totalyta*	3 046	3 108	2 962	3 021	2 900
Räntekänslighet (%)	5,3	6,1	7,3	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,5	4,7	3,7	1,6	0,5
Sparande/kvm totalyta*	255	93	-29	-	-
Energikostnad/kvm totalyta*	191	188	196	-	-
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 663	1 303	1 298	1 247
Resultat efter finansiella poster (tkr)	315	8	-288	-156	-3 573
Soliditet (%)	1,1	0	0,9	0,6	0
Kassalikviditet (%)	16,6	10,38	32,7	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	223,8	101,2	294,3	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ytorna har räknats om för 2024 utifrån konverteringen som skett.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 450	2 000 000	167 796	-2 780 589	7 880	-238 463
Disposition av föregående års resultat:				7 880	-7 880	0
Avsatt till yttre fond			76 400	-76 400		0
Årets resultat					315 106	315 106
Belopp vid årets utgång	366 450	2 000 000	244 196	-2 849 109	315 106	76 643

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 849 109
årets vinst	315 106
	-2 534 003

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-22 675
i ny räkning överföres	-2 587 728
	-2 534 003

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 734 605	1 662 663
Övriga rörelseintäkter		0	72 316
Summa rörelseintäkter		1 734 605	1 734 979
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-777 272	-905 410
Övriga externa kostnader		-113 743	-228 355
Personalkostnader	4	-102 659	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 234	-189 748
Summa rörelsekostnader		-1 196 908	-1 427 006
Rörelseresultat		537 697	307 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 254	3 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 845	-303 558
Summa finansiella poster		-222 591	-300 093
Resultat efter finansiella poster		315 106	7 880
Resultat före skatt		315 106	7 880
Årets resultat		315 106	7 880

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 308 983	5 512 217
Summa materiella anläggningstillgångar		5 308 983	5 512 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	465 000	465 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		465 000	465 000
Summa anläggningstillgångar		5 773 983	5 977 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 862	4 070
Övriga fordringar		374 393	297 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 242	68 136
Summa kortfristiga fordringar		464 497	369 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		669 343	481 867
Summa kassa och bank		669 343	481 867
Summa omsättningstillgångar		1 133 840	851 816
SUMMA TILLGÅNGAR		6 907 823	6 829 033

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 450	366 450
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll	244 196	167 796
Summa bundet eget kapital	2 610 646	2 534 246
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 849 109	-2 780 589
Årets resultat	315 106	7 880
Summa fritt eget kapital	-2 534 003	-2 772 709
Summa eget kapital	76 643	-238 463
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 456 915	6 589 363
Leverantörsskulder	126 190	338 444
Skatteskulder	3 571	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 504	139 747
Summa kortfristiga skulder	6 831 180	7 067 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 907 823	6 829 033

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	537 697	307 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	203 234	189 748
Erhållen ränta	3 254	3 465
Erlagd ränta	-233 363	-285 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	510 822	216 102
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 792	-2 660
Förändring av kortfristiga fordringar	-198 471	-298 900
Förändring av leverantörsskulder	-212 254	193 580
Förändring av kortfristiga skulder	234 619	28 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 924	136 307
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-470 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-470 801
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-132 448	-126 862
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 448	173 138
Årets kassaflöde	187 476	-161 355
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	481 867	643 222
Likvida medel vid årets slut	669 343	481 867

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 (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Fastighetsförbättringar	20-50 år
Ursprunglig byggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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.

forts. not 1

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.

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.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 164 978	1 031 621
Årsavgifter lokaler	58 781	56 682
Hyror lokaler/förråd	11 058	8 160
Hyror garage och parkeringsplatser	373 189	376 171
Debiterade elavgifter	50 873	79 965
Kollektivt bredband	57 600	46 800
Övriga debiterade avgifter	15 206	13 251
Fakturerade kostnader	2 920	50 012
	1 734 605	1 662 662

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	101 449	47 713
Löpande underhåll	32 315	223 886
Planerat underhåll	22 675	0
Elavgifter	127 656	121 458
Fjärrvärme	202 202	200 669
Vatten och avlopp	74 280	75 712
Sophantering	35 242	29 612
Snöröjning/Sandning	28 732	52 551
TV, bredband och telefoni	45 576	34 621
Förbrukningsmaterial	5 613	12 725
Fastighetsförsäkring	41 375	40 102
Fastighetsskatt/kommunal avgift	60 156	66 360
	777 271	905 409

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	77 355	78 750
Sociala kostnader	25 304	24 743
	102 659	103 493

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 608 094	7 138 013
Inköp	0	470 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 608 094	7 608 094
Ingående avskrivningar	-4 095 877	-3 906 129
Årets avskrivningar	-203 234	-189 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 299 111	-4 095 877
Ingående uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	5 308 983	5 512 217
Taxeringsvärden byggnader	13 697 000	11 121 000
Taxeringsvärden mark	5 331 000	4 161 000
	19 028 000	15 282 000
Bokfört värde byggnader	3 258 888	3 462 122
Bokfört värde mark	2 050 095	2 050 095
	5 308 983	5 512 217

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden (garage)	465 000	465 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 000	465 000
Utgående redovisat värde	465 000	465 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,41	3 mån	3 677 037	3 677 037
Nordea Hypotek AB	2,67	3 mån	2 779 878	2 912 326
			6 456 915	6 589 363
Kortfristig del av långfristig skuld			6 456 915	6 589 363
-varav amortering			132 448	132 448

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 794 675 kr.

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 639 400	6 639 400
	6 639 400	6 639 400

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03.

Sundsvall, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Catarina Hederberg
Ordförande

Jonathan Ankarberg
Ledamot

Kristoffer Lahi
Ledamot

Andreas Lundqvist
Ledamot

Jörgen Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin, auktoriserad revisor

Catarina Hederberg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Brohuvudet
15c8ffa8-3bc9-4743-b370-cea361d8a506 - 2026-03-31 15:11:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 37bc3a61-fee4-4f99-b18e-6ee543e39707 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Carl Greger Jonathan Ankarberg
ca658760-afc1-4404-8246-db0bc42b9683 - 2026-04-12 13:00:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 398b4cd0-5d36-4da7-8485-6cd3d9ba29d7 - SE

KRISTOFFER LAHI
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 789200-0972
160488c3-bab8-41e5-a397-550409e3dde6 - 2026-04-13 12:33:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a7811fd4-f0cf-4836-af7f-84fa3d6d6385 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANDREAS LUNDKVIST
be5b004f-67ec-4865-b9d9-47a0e76d6230 - 2026-04-14 10:30:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2251258a-43a1-463e-9504-8a85d1acfa30 - SE

JÖRGEN PERSSON
31409ef5-ab84-4bb2-8ccd-574529292fc3 - 2026-04-14 10:52:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ed92476b-c292-4b37-8dfa-d9f269b2f96b - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
9d2875f2-81b5-426c-ac7f-bf9bcce6d33d - 2026-04-14 15:42:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e405101f-5584-48e2-b2cb-9f0931c615ac - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brohuvudet

Org.nr. 789200-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brohuvudet 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. 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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

Joanna Ulin

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: Brf Brohuvudet Revisionsberättelser 251231.pdf
Checksumma: d8cbf9292665d3d2a1f9c9e55bf3e55bace1a8412fac24aff6368b4d42966ae0
Skickad: 2026-04-14 kl 10:40

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-14 kl 14:41

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.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

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