

HSB Brf City Näsbydal

Årsredovisning 2025



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar, tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda pant, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

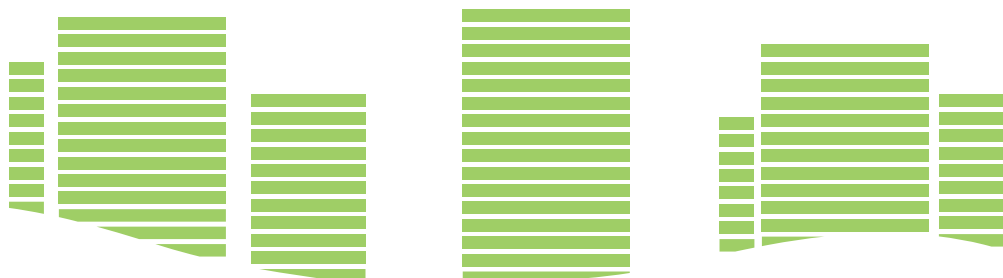
Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

HSB Bostadsrättsföreningen City Näsbydal

Org.nr: 716000-0134

Årsredovisning 2025

Styrelsen för HSB Brf City Näsbydal, 716000-0134, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31





Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	7
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	24
Revisionsberättelse.....	31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Styrelsen för HSB Brf City Näsbydal, 716000-0134, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen har del i samfälligheten Panncentralen Citys samfällighetsförening. Samfälligheten Panncentralen Citys ändamål är att förvalta panncentral, fjärrvärmeledningar med kulvertsystem och köldbärarsystem.

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter, 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, varav 120 parkeringsplatser med laddstolpar samt 21 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollplan, boulebanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. (Total markareal är 37 738 m²).

Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 333 200 000 kronor, varav markvärde 497 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-12.

Flerårsöversikt

Verksamhetsår	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	51 328	46 684	45 323	41 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 684	- 2 687	-1 047	- 2 251
Soliditet (%)	28	27	29	30
Likviditet (%)	187	154	75	136
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	694	654	617	582
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	92	89	91
Driftskostnad, kr/kvm	418	387	373	384
Energikostnad, kr/kvm	192	173	154	156
Ränta, kr/kvm	75	76	61	34
Underhållsfond, kr/kvm	423	444	485	517
Lån, kr/kvm	2 820	2 758	2 543	2 548
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 872	2 877	2 653	2 657
Sparande till underhåll, kr/kvm	164	130	136	105
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5
Snittränta (%)	2.67	2.74	2.42	1.35

Nyckeltalen är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA dividerat med total yta.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med fastighetens totala area.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2025 med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, tv samt bostadsrättstillägg.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 185 (1 174) medlemmar. Under året har 88 (98) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2025. Extra stämma hölls den 14 oktober med anledning av ett mindre markbyte med Täby kommun.

Styrelse

Ledamöter		vald t.o.m. föreningsstämman
Johan Matthiessen	Ordförande	2027
Camilla Sköld	Vice Ordförande	2026
Torkel Hardenfalk	Sekreterare	2026
Ninna Gejrot	Ledamot	2026
Tomas Willers	Ledamot	2026
Christoffer Hofverberg	Ledamot	2027
Eddie Temel Westin	Ledamot	2027
Inger Berntsson Forsberg	Ledamot	2027
Anders Erlandsson	Ledamot	2027
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	

Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden samt ett antal strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Camilla Sköld, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Tomas Willers, två i föreningen.

Revisorer

Revisorer valda t.o.m. föreningsstämman 2026 har varit Erik Mauritzson auktoriserad revisor samt Gunnar Benckert (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Niclas Evén (ordförande), Anny Lindqvist Munkbo och Carina Lingman.

Betydande händelser under året (förutom löpande underhåll)

Reparation/underhåll

- Skyddsrumståtgärder i samtliga hus
- Färdigbesiktade skyddsrum i hus 2 - 8
- Trädgård, byte av virke på samtliga bänkar
- Åtgärd av markplattor mellan hus 10-12 (miljöstation)
- Omläggning av marmorplattor vid entrén på Hus 2
- Särskildbesiktning (SÅB1 och 2) vid två tillfällen. Genomgång av samtliga hissar (16 st)
- Legionella, sanering i samtliga hus. Sanering av tappvattensystem

Pågående ärenden

Föreningen har haft en tvist med entreprenörerna som arbetat med att byta ut våra avloppsstammar under husen och på entréplan. Föreningen har under 2025 förlikats med entreprenörerna och erhållit en ersättning om knappt 2 500 000 kr.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 474 774 kr och planerat underhåll för 1 348 649 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Föreningen har under året:

- Omförhandlat avtal med Bredablick Trädgård

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour
HSB Teknik	Vinterunderhåll

De senaste årens omförhandlingar av avtal har gett följande besparingar

Styrelse och förvaltning arbetar löpande med översyn av föreningens avtal för att säkerställa en högkvalitativ leverans till ett bra pris.

	Besparing i kr/år*
Nytt avtal elhandel med Fortum	12 500
Egain	25 044
Kabel-tv/bredband	772 200
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400
Fastighetsförsäkring	925 290

**Beloppen på besparingarna är utifrån den besparing föreningen gjorde i samband med omförhandling av avtal och har inte indexreglerats utifrån 2025 års kostnad.*

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Plutovägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande tre värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Täby Miljövärme AB ansvarar från den 1 mars 2023 för driften av Panncentralen. Det driftavtal som tecknades 2016 med Fortum, sedermera Stockholm Exergi gäller fortsatt. Täby Miljövärme ägs till lika delar av Stockholm Exergi och Eon samt Täby Kommun har ett mindre ägande.

Medlemskontakter - information

Medlemmar kan kontakta styrelsen direkt via e-post. En timme före varje styrelsemöte har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar och förvaltaren på Kvartersgården för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Under året har två informationsmöten hållits i Grindtorpskyrkan. Allmän information och dialog om aktuella frågor.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där viktig information finns samlad och där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Citybladet har delats ut två gånger under året.

Den traditionella familjedagen i Parken genomfördes i september, ett mycket välbesökt arrangemang.

Medlemsdrivna aktiviteter

Boule spelas en gång i veckan. Odlingsgruppen tar ansvar för odlingslådorna. Luciafirande sker i Parken. Pubkväll i Kvartersgården samt en grupp för Stickning finns för medlemmar.

Långsiktig planering

Långsiktighet i planering av fastigheternas underhåll samt föreningens ekonomi är kännetecknande för Brf City och en förutsättning för hållbarhet över tid. Dessa förhållanden återspeglas tydligt bland annat i föreningens underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut och miljöfrågor. Det har under de senaste åren varit en turbulent tid i den svenska ekonomin. Detta medför att styrelsen gör extra noga överväganden och prioriteringar när det gäller nya projekt. Fokus för arbetet är att säkerställa en väl fungerande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Underhållsplanen

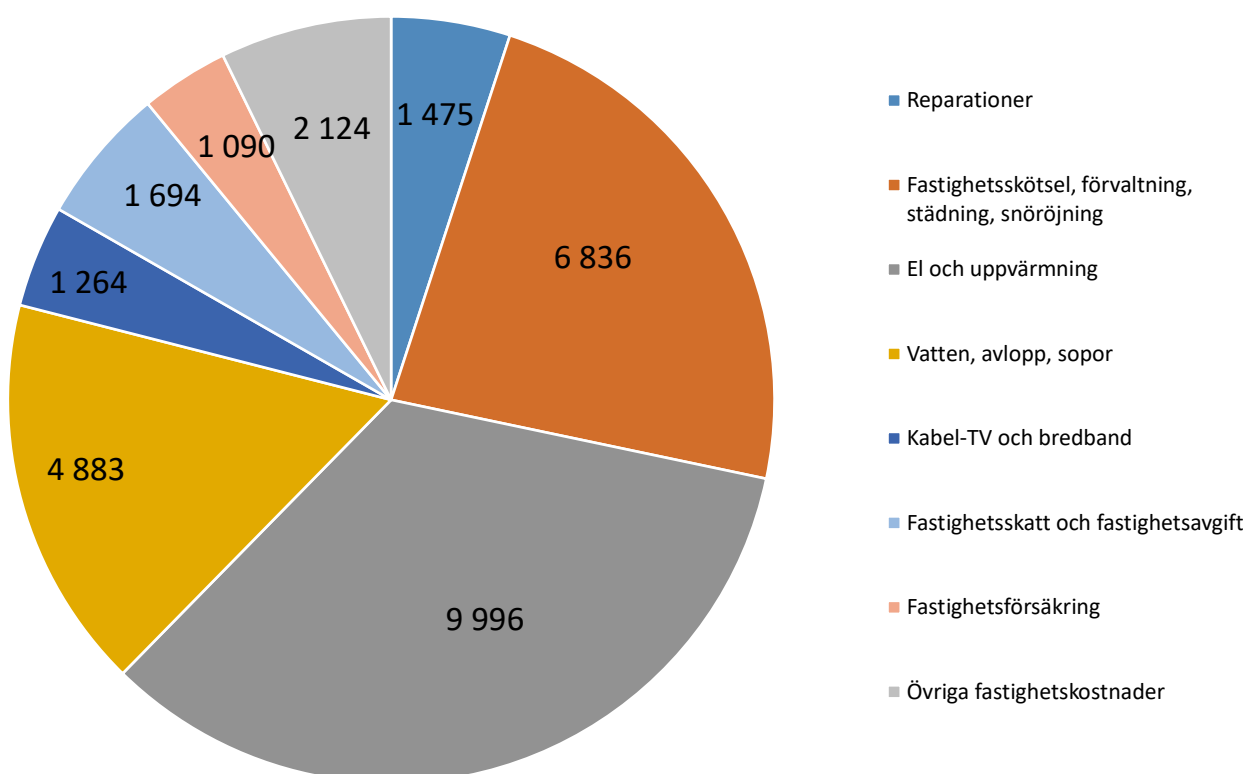
Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kontinuerligt justeras för att spegla verkligheten och det som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2025 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 164 kronor per kvadratmeter.

Föreningen har sedan många år digitaliserat hela underhållsplanen. Detta medför en möjlighet till ökad transparens, överblickbarhet och enklare hantering för justering och uppdatering av hela underhållsplanen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt underhållsplanen, som löpande revideras, uppgår det genomsnittliga investerings- och underhållsbehovet för närvarande till ca 30 Mkr per år. Av denna summa beräknas 1-2 Mkr per år behöva göras i uttag från underhållsfonden. Då historiska avsättningar till underhållsfonden varit stora uppgår saldouttaget till 28 233 728 kr per 2025-12-31 och täcker därmed flera års uttag. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat att inte göra ytterligare avsättningar till underhållsfonden år 2025 i samråd med föreningens externa revisor.

Fastighetskostnader, tkr



Framtida projekt

Området kring husen Detta arbete kommer att påbörjas successivt med hänsyn till vad föreningens ekonomi tillåter.

Parken Ett långsiktigt utvecklingsarbete har påbörjats i Parken. Arbetet sker i etapper.

Handdukstorkar Styrelsen har under 2025 beslutat om att handdukstorkarna som är kopplade med vvc-systemet skall stängas av. Själva handdukstorken kommer att vara kvar. Detta projekt kommer att starta under 2026.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Skyddsrum, hitintills	pågående	12,4
Fläktbyte	2024	1,0
Nya miljöstationer	2023-2024	3,6
Byte av elserviser	2023-2024	2,8
Samlingsledning	2021-2024	23,6
Kanalrensning i samtliga hus	2023	0,8
Fönsterservice i samtliga hus	2023	0,7
Tennisbanan	2022	0,5
Belysning i Parken	2021	3,4
Laddstolpar (efter bidrag)	2021	0,6
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
Renovering yttertak	2019	14,0
Hissar	2019	27,2
Justering av fasadplåtar	2019	7,7
Entrépartier och passersystem	2019	7,1
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Balkonger	2016	61,5
Renovering garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Fasader	2012-2013	9,0
Fönsterbyten	2011-2013	44,3
Renovering entréer	2011	5,2
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 389 920	29 582 377	42 666 379	-2 687 091
Disposition enligt föreningsstämma			-2 687 091	2 687 091
Avsättning till underhållsfond				
lanspråktagande av underhållsfond		-1 348 649	1 348 649	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 684 089
Vid årets slut	4 389 920	28 233 728	41 327 937	1 684 089

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	39 979 288
Årets resultat före fondförändring	1 684 089
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	0
lanspråktagande av underhållsfond	1 348 649
Summa över/underskott	43 012 026

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

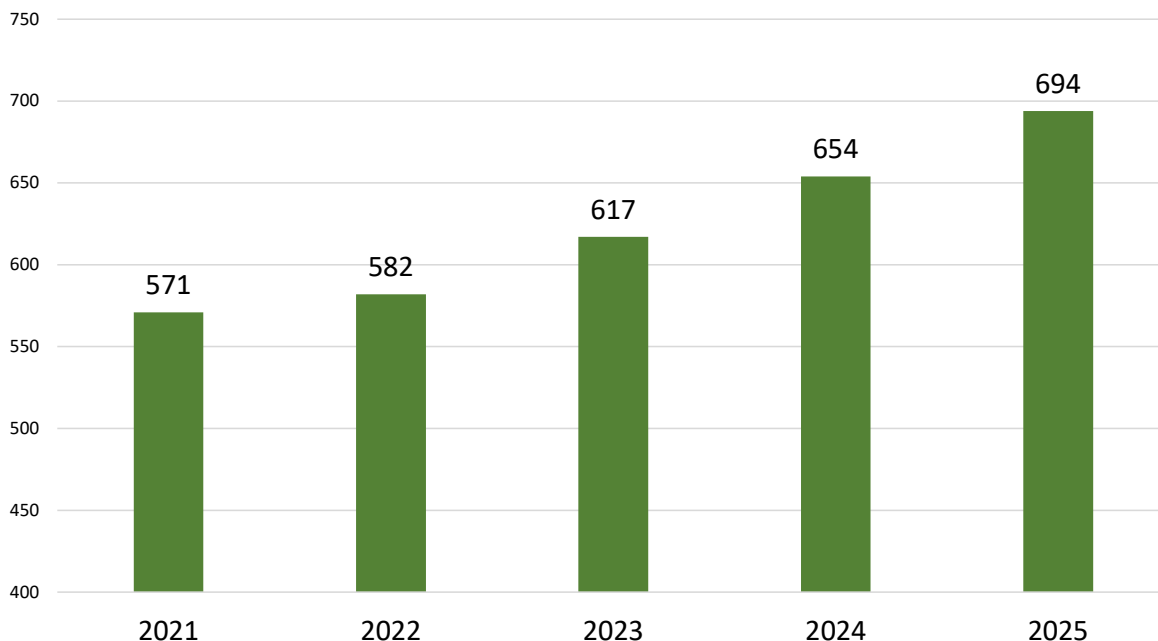
Balanseras i ny räkning	43 012 026
Totalt	43 012 026

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	48 664 849	46 065 966
Övriga rörelseintäkter	3	2 663 177	617 883
		51 328 026	46 683 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-1 474 774	-1 778 126
Planerat underhåll	5	-1 348 649	-2 774 681
Driftskostnader	6	-27 893 881	-26 424 499
Övriga kostnader	7	-3 699 916	-3 641 267
Personalkostnader	8	-1 459 299	-1 395 154
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-8 786 524	-8 316 174
Summa rörelsekostnader		-44 663 043	-44 329 901
		6 664 983	2 353 948
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	10	41 855	120 574
Räntekostnader	11	-5 022 749	-5 161 613
Summa finansiella poster		-4 980 894	-5 041 039
		1 684 089	-2 687 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		1 684 089	-2 687 091
RESULTAT FÖRE SKATT			
		1 684 089	-2 687 091
ÅRETS RESULTAT			
		1 684 089	-2 687 091

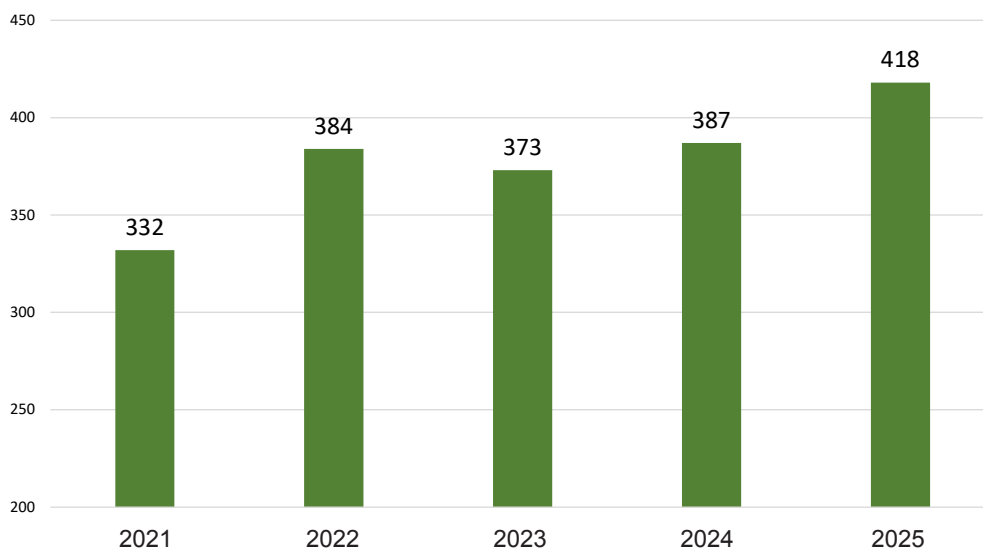
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12, 13	231 879 452	239 904 151
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	9 810 020	10 571 846
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	12 770 046	5 083 542
Summa materiella anläggningstillgångar		254 459 518	255 559 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 460 018	255 560 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		109 362	1 621 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 116 162	2 032 658
Kundfordringar		101 873	206 984
Summa kortfristiga fordringar		2 327 397	3 861 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	16 825 094	14 556 925
Summa kassa och bank		16 825 094	14 556 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 152 491	18 418 147
SUMMA TILLGÅNGAR		273 612 509	273 978 186

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		28 233 728	29 582 377
Summa bundet eget kapital		32 623 648	33 972 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 327 937	42 666 379
Årets resultat		1 684 089	-2 687 091
Summa fritt eget kapital		43 012 026	39 979 288
SUMMA EGET KAPITAL		75 635 674	73 951 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	18	146 938 766	140 199 674
Summa långfristiga skulder		146 938 766	140 199 674
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		146 938 766	140 199 674
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	18	41 136 508	48 190 864
Depositioner		21 948	9 000
Leverantörsskulder		3 192 648	5 877 366
Skatteskulder		185 408	156 344
Övriga skulder		368 413	322 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 133 144	5 271 081
Summa kortfristiga skulder		51 038 069	59 826 927
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		51 038 069	59 826 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 612 509	273 978 186

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	6 664 983	2 353 949
Avskrivningar	8 786 524	8 316 174
Summa	15 451 507	10 670 123

Erhållen ränta	41 855	120 574
Erlagd ränta	-5 022 749	-5 161 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10 470 613	5 629 084

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	1 533 824	-1 037 081
Förändring av rörelseskulder	-1 734 501	2 388 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 269 936	6 980 298

INVESTERINGVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 686 504	-11 009 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 686 504	-11 009 417

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån	47 875 600	56 375 600
Amortering av låneskulder	-48 190 864	-41 690 864
Förändring av checkräkningskredit	0	-1 884 471

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 264	12 800 265
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	2 268 168	8 771 146
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	14 556 926	5 785 780
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	16 825 094	14 556 926
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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 av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme, fönster och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	30-50 år
Hiss	20-30 år
Balkonger	50 år
Stammar	50 år
Undercentral	50 år
Passersystem och entrépartier	30 år
Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10-25 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	45 422 753	42 855 156
Hyror lokaler	414 542	450 000
Hyror p-platser/garage	2 019 610	1 928 733
Hyror förråd	766 969	799 811
Hyror kvartersgård	40 976	32 266
Totalt årsavgifter och hyror	48 664 849	46 065 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	144 487	131 859
El	211 573	221 779
Försäkringsersättningar	1 035 522	596 822
Överlåtelseavgifter	174 599	163 887
Övriga intäkter	1 096 996	-496 464
Totalt övriga rörelseintäkter	2 663 177	617 883

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 bl.a. 1 000 000 kr i form av ersättning från krav gentemot leverantör, 70 914 kr i form av pantsättningsavgifter och 13 109 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	60 723	0
Reparation fönster	8 712	3 713
Reparation hiss	73 233	73 837
Reparation fjärrvärme	212 503	50 231
Reparation markytor	0	69 030
Reparation tvättstuga	165 860	142 204
Reparation gemensamma utrymmen	41 598	176 483
Reparation vatten och avlopp	57 599	156 237
Reparation ventilation	14 466	60 040
Reparation el	60 049	64 544
Reparation garage och p-platser	8 580	688
Reparation vattenskada	768 028	978 709
Övriga reparationer	3 423	2 410
Totalt reparationer	1 474 774	1 778 126

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll	130 813	0
Underhåll hiss	70 000	31 250
Underhåll fjärrvärme	232 749	63 215
Underhåll markytor	162 310	958 268
Underhåll gemensamma utrymmen	358 625	153 204
Underhåll portar och lås	183 625	247 638
Underhåll vatten och avlopp	210 527	337 536
Underhåll ventilation	0	983 570
Totalt planerat underhåll	1 348 649	2 774 681

Not 6 Driftskostnader	2025	2024
Uppvärmning	7 638 699	7 620 128
Vatten och avlopp	2 837 808	2 125 905
Teknisk förvaltning	3 369 033	3 174 272
Serviceavtal	847 991	696 386
Utemiljö	1 468 773	1 500 701
Städning	1 440 922	1 336 845
Besiktningkostnader	94 320	32 818
Systematiskt brandskyddsarbete	54 225	236 045
Snöröjning	556 787	703 933
Bevakningskostnader	513 992	535 694
Övriga utgifter för köpta tjänster	229 121	202 378
Bredband	529 200	529 200
Kabel-TV	734 400	734 400
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	17 589	23 074
Försäkringar	1 089 650	1 346 374
Förbrukningsmaterial	375 153	187 108
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 693 600	1 605 000
Fastighetsel	2 357 168	2 097 919
Sophämtning/grovsopor/återvinning	2 045 450	1 736 319
Totalt driftskostnader	27 893 881	26 424 499

Not 7 Övriga kostnader	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	1 266 887	1 217 340
Administrativ förvaltning	317 661	460 994
Revision	69 250	86 250
Reklam och PR	42 578	132 763
Tele och post	12 330	7 006
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	12 052	295
Jurist- och advokatkostnader	1 134 137	549 132
Kontorsmateriel och trycksaker	65 296	945
Bankkostnader	14 432	14 870
Hyra av anläggningstillgångar	476 304	468 924
Stämpelskatt	0	301 375
IT-tjänster	67 320	61 329
Övriga externa tjänster	29 859	146 063
Övriga externa kostnader	191 810	193 981
Totalt övriga kostnader	3 699 916	3 641 267

Not 8 Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	1 077 290	1 028 600
Föreningsvald revisor	29 025	27 450
Valberedning	87 075	86 288
Övriga arvoden	6 000	3 000
Sociala kostnader	259 909	249 816
Totalt personalkostnader	1 459 299	1 395 154

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar 2025 2024

Byggnader	7 904 378	7 535 396
Markanläggningar	120 320	120 321
Inventarier, maskiner och installationer	761 826	660 457
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	8 786 524	8 316 174

Not 10 Ränteintäkter 2025 2024

Ränta från bank och avräkningskonto	40 282	111 040
Skattefria ränteintäkter	1 573	9 534
Totalt ränteintäkter	41 855	120 574

Not 11 Räntekostnader 2025 2024

Räntekostnader fastighetslån	5 022 749	4 977 650
Räntekostnader checkräkningskredit	0	183 963
Totalt räntekostnader	5 022 749	5 161 613



Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckningar	196 679 300	196 679 300
I eget förvar	0	0
Summa:	196 679 300	196 679 300

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förplikelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Not 13 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	381 231 671	354 900 518
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	1 203 211	1 203 211
Årets anskaffning byggnader	0	26 331 151
Utgående anskaffningsvärden	386 785 043	386 785 041

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 146 107 796	- 138 572 400
Markanläggningar	- 773 094	- 652 773
Årets avskrivning på byggnader	- 7 904 381	- 7 535 396
Årets avskrivning på markanläggningar	- 120 320	- 120 321
Utgående avskrivningar	-154 905 591	-146 880 890

Utgående redovisat värde

<i>Varav</i>		
Byggnader	227 219 494	235 123 873
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	309 797	430 117

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	836 200 000	750 800 000
Taxeringsvärde mark	497 000 000	611 000 000
1 333 200 000	1 361 800 000	

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	1 319 000 000	1 348 000 000
Lokaler	14 200 000	13 800 000
1 333 200 000	1 361 800 000	

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer **2025-12-31** **2024-12-31**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	13 227 743	9 578 362
Årets anskaffningar	0	3 649 381
Utgående anskaffningsvärden	13 227 743	13 227 743
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 655 897	- 1 995 440
Årets avskrivningar	- 761 826	- 660 457
Utgående avskrivningar	- 3 417 723	- 2 655 897
Utgående redovisat värde	9 810 020	10 571 846

Not 15 Pågående nyanläggningar **2025-12-31** **2024-12-31**

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 083 542	24 054 657
Ökning av årets nyanläggningar	7 686 504	7 360 036
Aktivering av pågående nyanläggningar	0	-26 331 151
Utgående anskaffningsvärden	12 770 046	5 083 542
Utgående redovisat värde	12 770 046	5 083 542

Pågående nyanläggningar per 2025-12-31 fördelas enligt nedan:
Radiatorventiler och injustering: 395 478 kr
Skyddsrum: 12 374 568 kr

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	22 200	54 436
Förutbetalda kostnader	2 093 962	1 978 222
Summa	2 116 162	2 032 658

Not 17 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31**

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 277 237	7 509 697
Företagskonto Nordea	41 259	40 630
Plusgiro Nordea	0	0
Sparkonto SBAB	8 506 598	7 006 598
Summa	16 825 094	14 556 926

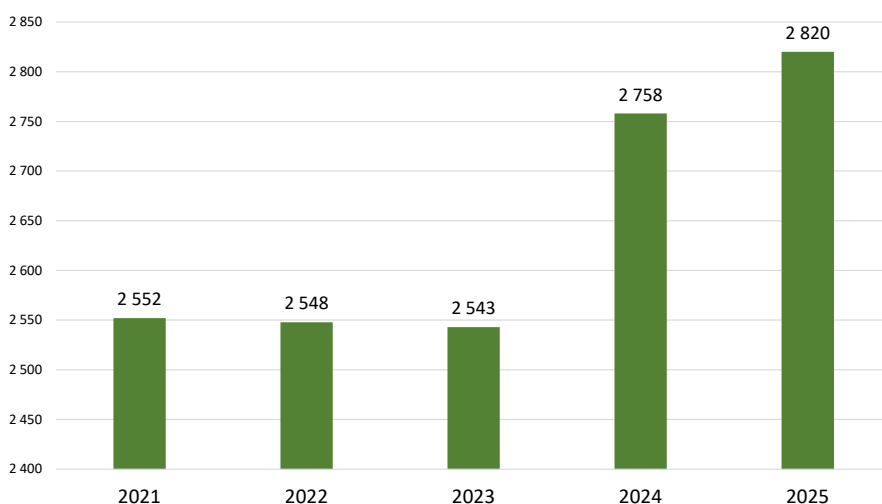
Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea*	3,13 %	Löst	5 275 000	-	-5 275 000	-
Stadshypotek	2,13 %	Löst	10 000 000	-	-10 000 000	-
Nordea*	3,08 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea*	2,90 %	Löst	13 038 100	-	-13 038 100	-
Stadshypotek	2,10 %	Löst	10 000 000	-	-10 000 000	-
Nordea*	2,27 %	2026-02-12	-	5 275 000	-	5 275 000
Nordea*	2,29 %	2026-05-25	-	9 562 500	-	9 562 500
SBAB	1,09 %	2026-10-12	4 725 000	-	-175 000	4 550 000
Nordea	3,99 %	2026-11-16	21 608 744	-	-	21 608 744
Nordea	4,10 %	2027-04-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	3,90 %	2027-05-19	9 562 500	-	-	9 562 500
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	3,19 %	2028-06-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Stadshypotek	3,17 %	2029-03-30	-	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek	2,88 %	2029-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,88 %	2029-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	13 465 444	-	-140 264	13 325 180
Stadshypotek	1,47 %	2031-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	6 976 000	-	-	6 976 000
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	6 677 250	-	-	6 677 250
Stadshypotek	3,24 %	2032-09-30	-	738 100	-	738 100
Stadshypotek	3,24 %	2032-09-30	-	12 300 000	-	12 300 000
Stadshypotek	3,39 %	2033-10-30	-	10 000 000	-	10 000 000
Summa			188 390 538	47 875 600	-48 190 864	188 075 274

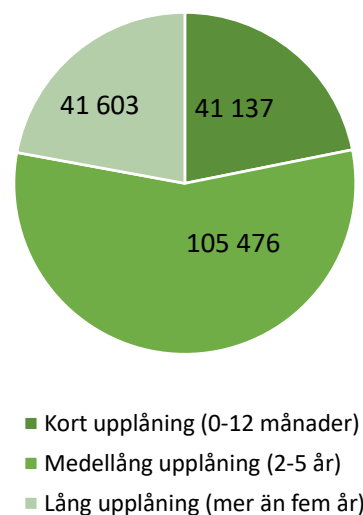
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Lån, kr/kvm



Förfall lån (tkr)



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna räntekostnader	624 212	659 575
Förutbetalda intäkter	4 239 179	4 087 899
Upplupna revisionsarvoden	71 250	85 000
Upplupna kostnader	1 198 502	438 608
Summa	6 133 143	5 271 082

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 4 % per 1 januari 2026.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

Johan Matthiessen
Ordförande

Camilla Sköld
Ledamot

Christoffer Hofverberg
Ledamot

Eddie Temel Westin
Ledamot

Inger Berntsson Forsberg
Ledamot

Ninna Gejrot
Ledamot

Tomas Willers
Ledamot

Torkel Hardenfalk
Ledamot

Lars-Åke Henriksson
Ledamot
Utsedd av HSB Stockholm

Anders Erlandsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Revisor

Gunnar Benckert
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



City ÅR 2025 260407.pdf

(5454071 byte)

SHA-512: 2087792f80d60be67d93bb55c37385d9535c8
a0237d0e12a9dbb2db276f5668dc5198ab87103a48a51f
dc7ecdc0dba397efb38ac23502c28c030533ef049d85f

Underskrifter

2026-04-08 10:16:07 (CET)



Anders Mikael Erlandsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 18:33:41 (CET)



Christoffer Hofverberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 17:38:24 (CET)



Eddie Temel Westin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 18:27:32 (CET)



Inger Eva K Berntsson Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 09:40:57 (CET)



Johan Matthiessen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 20:18:25 (CET)



Lars-Åke Henriksson

Undertecknat med SMS

2026-04-07 18:21:31 (CET)



Nancy Camilla Sköld

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 18:40:17 (CET)



Ninna Marie Elisabeth Adéle Gejrot

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 17:48:02 (CET)

**Tomas Willers**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 17:53:04 (CET)

**Torkel Gunnar Hardenfalk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 14:44:54 (CET)

**Carl Gunnar Benckert**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 17:40:58 (CET)

**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025 för signering**

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

SHA-512:

a5abdaa5420619da3f82272b35caf0e39370451fd5d7df8be7e13cfd46255d7f1919d15663587e9422cce03e1ee00de841165f74da60cca76d558bef01946c

b

**Om detta kvitto**

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf City Näsbydal, org.nr 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf City Näsbydal 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8/5 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB brf City Näsbydal 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 btryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Gunnar Benckert
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



RB BRF med fortroendevald City
näsbydal.pdf
(107880 byte)
SHA-512: c8386cf8f0814aeb8ec9beaaf0da9f979d5cd
5b5beba6b0ee94f16ef1f0198d81da265fcb8dd55d1956
29e541ec12bd5997d6a67e1e90db62154f0d569a0c03d

Underskrifter

2026-04-01 23:14:48 (CET)



Carl Gunnar Benckert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 17:40:34 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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

SHA-512:

077fcc4d8d9c0a92625f49a1f933776725db66e166fe9dc1e0ad8e72614a9a212c252343ed81ecc7411a29dfc9a06712019493bf63de6103c69e4a2622f63b65



Om detta kvitto

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

