Årsredovisning för

Brf Nilhästen nr 2

718000-0767

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nilhästen nr 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-27

Hans Jannering
Ordförande

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nilhästen nr 2, 718000-0767 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning. Medlem som innehar bostadrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1959-03-10 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-05-16.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nilhästen 6. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 61 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt om 4 198 kvm, samt 2 lokaler om 119 kvm upplåtna med hyresrätt, tillsammans 4 415 kvm.
Marken är på 2 917 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
2 st 1 rum och kokskåp
3 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kokvrå
16 st 2 rum och kök
37 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1962.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Jannering	Ledamot ordförande
Fredrik Eklund	Ledamot
Yvonne Thunberg	Ledamot
Jan-Olof Valbrand	Ledamot
Sten Kjellemar	Suppleant

Revisor: Norden Revision AB, Magnus Nordén

Valberedning: Anita Edlund och Sten Kjellemar

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av Hans Jannering och Yvonne Thunberg.

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande och ett extra styrelsemöte.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 69 400 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Åtgärd av putsskada. Ny plåtbeklädnad mellan balkonger på västra fasaden.
- Utbyggnad av väderskydd (skärmtak) för bakdörren till garaget.
- Lagning av mur på tillhörande trapp enligt ovan.
- Utbyte av golvbrunnar samt avloppsgroda i sex stycken badrum.
- Ny automatisk dörröppnare med kodlås installerat.
- OVK besiktning utförd, fem stycken avvikelser ska åtgärdas bekostas av BR ägaren.
- Plantering av häck i tomtgräns mot grannfastigheten.
- Nytt avtal med Net4Mobility avseende signalmast.
- Byte av försäkringsbolag, Trygg Hansa ersätts av Folksam.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 61.
Vid räkenskapårets utgång var medlemsantalet 81.

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas överlåtelseavgift ej ut.

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, kkr	3 246	3 050	2 878	2 682
Resultat efter finansiella poster, kkr	646	43	-1 447	-1 228
Soliditet, %	13	6	5	20
Sparande kr/kvm	191	144	Neg	Neg
Årsavgift kr/kvm	670	638	595	559
Energikostnad kr/kvm	208	174	158	152
Räntekostnad kr/kvm	34	26	18	18
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 560	1 583	1 561	1 584
Skuldkvot	2,11	2,13	2,37	3
Räntekänslighet	2,45	2,61	2,7	3
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	86	87	88	89

Fr.o.m. år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

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

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	348 900	1 100 000	400 000	-1 431 620	42 880
Disposition enl stämmobeslut			400 000		-400 000
Underhållfond, uttag för reparationer			-404 868		404 868
Omf. av föreg. års resultat				47 748	-47 748
Årets resultat					645 874
Belopp vid årets slut	**348 900**	**1 100 000**	**395 132**	**-1 383 872**	**645 874**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 383 872
årets resultat	645 874
Summa balanserat resultat	**-737 998**
disponeras för	
avsättes till underhållsfond	400 000
uttages ur underhållsfond för renoveringar	-395 132
balanseras i ny räkning	-742 866
Att i ny räkning överförs	**-737 998**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	3 246 013	3 049 981
Övriga rörelseintäkter		18 295	15 891
Summa rörelseintäkter		**3 264 308**	**3 065 872**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-2 070 290	-2 374 598
Övriga externa kostnader	*3*	-229 761	-311 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 548	-176 557
Summa rörelsekostnader		**-2 476 599**	**-2 862 906**
Rörelseresultat		**787 709**	**202 966**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-56 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 721	12 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 556	-115 718
Summa finansiella poster		**-141 835**	**-160 086**
Resultat efter finansiella poster		**645 874**	**42 880**
Resultat före skatt		**645 874**	**42 880**
Skatter			
Årets resultat		**645 874**	**42 880**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	5 090 482	5 267 030
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 090 482**	**5 267 030**
Summa anläggningstillgångar		**5 090 482**	**5 267 030**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		-	79 191
Övriga fordringar		9 208	534 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 552	35 112
Summa kortfristiga fordringar		**43 760**	**648 315**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 014 516	1 014 516
Summa kortfristiga placeringar		**1 014 516**	**1 014 516**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 449 973	1 116 483
Summa kassa och bank		**2 449 973**	**1 116 483**
Summa omsättningstillgångar		**3 508 249**	**2 779 314**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 598 731**	**8 046 344**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		348 900	348 900
Upplåtelsavgifter		1 100 000	1 100 000
Fond yttre underhåll		395 132	400 000
Summa bundet eget kapital		**1 844 032**	**1 848 900**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 383 872	-1 431 620
Årets resultat		645 874	42 880
Summa fritt eget kapital		**-737 998**	**-1 388 740**
Summa eget kapital		**1 106 034**	**460 160**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5,7*	-	6 539 391
Summa långfristiga skulder		**-**	**6 539 391**
Kortfristiga skulder			
Fond inre underhåll		59 722	65 582
Övriga skulder till kreditinstitut	*5*	6 889 391	450 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		220 275	267 425
Leverantörsskulder		157 171	128 361
Skatteskulder		17 189	8 377
Övriga skulder		23 652	16 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*6*	125 297	111 011
Summa kortfristiga skulder		**7 492 697**	**1 046 793**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 598 731**	**8 046 344**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	645 874	42 880
Avskrivningar	176 548	176 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**822 422**	**219 437**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	604 555	802 477
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 513	-484 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 433 490**	**537 013**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar, fonder mm		-1 014 516
Avyttring av finansiella tillgångar, fonder mm		1 071 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**56 768**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	350 000	350 000
Amortering av låneskulder	-450 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-100 000**	**250 000**
Årets kassaflöde	**1 333 490**	**843 781**
Likvida medel vid årets början	**1 116 483**	**272 702**
Likvida medel vid årets slut	**2 449 973**	**1 116 483**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Hyror lokal, garage och p-plats	381 336	339 058
Årsavgifter	2 813 309	2 679 350
Övrigt	51 492	31 573
Summa	**3 246 137**	**3 049 981**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsskötsel entreprenad	73 564	73 393
Snöröjning/sandning	18 413	20 153
Städning entreprenad	48 096	48 631
OVK / Energideklaration	31 681	
Summa	**171 754**	**142 177**
Reparationer		
Löpande underhåll	581 728	253 866
Invändigt		9 000
Trädgård	14 285	
Renoveringar av lokaler och lägenheter		404 868
Summa	**596 013**	**667 734**
Taxebundna kostnader		
El	66 043	89 987
Värme	608 106	485 717
Vatten	223 224	191 298
Sophämtning/renhållning	89 876	86 822
Summa	**987 249**	**853 824**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Övriga driftskostnader		
Försäkringspremier	116 681	111 054
Försäkringsskador och självrisker	2 500	427 406
Kabel-tv	60 604	46 317
Förbrukningsmaterial	2 312	730
Övrigt	22 478	19 096
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	110 700	106 260
Summa	**315 275**	**710 863**
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	**2 070 290**	**2 374 598**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		4 250
Datakommunikation	4 277	4 609
Portokostnader	1 348	360
Extern revisor	17 500	15 250
Förvaltningskostnader	82 756	81 089
Konsultarvoden	27 000	74 400
Bankkostnader	4 788	5 062
Advokatkostnader		9 282
Förenings o medlemsavgift	6 530	6 530
Styrelsearvoden	69 400	90 757
Arvode valberedning	2 000	
Arbetsgivaravgifter	13 162	20 162
Arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	
Summa	**229 761**	**311 751**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 829 112	8 829 112
	8 829 112	8 829 112
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 562 083	-3 385 526
-Årets avskrivning enligt plan	-176 548	-176 557
	-3 738 631	-3 562 083
Redovisat värde vid årets slut	**5 090 481**	**5 267 029**
Taxeringsvärde byggnader:	19 925 000	35 540 000
Taxeringsvärde mark:	15 601 000	16 743 000
	35 526 000	**52 283 000**

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000	450 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 389 391	6 139 391
	6 889 391	**6 989 391**

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet till	Räntesats
Nordea Hypotek 39758454943	3 139 391	2026-09-18	2,48%
Nordea Hypotek 39798273958	3 400 000	2026-03-18	1,22%
Nordea Hypotek 39758491105	350 000	2026-01-23	2,60%
	6 889 391		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	5 489	6 270
Upplupna kostnader	119 808	104 741
	125 297	**111 011**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 509 000	7 509 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Anpassning av installationer i skyddsrum enligt nya MSB direktiv.

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 10 april 2026.

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Hans Jannering

Fredrik Eklund

Yvonne Thunberg

Jan-Olof Valbrand

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Norden Revision AB

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Assently: efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026

Årsredovisning 2025 Brf Nilhästen 2.pdf
(100263 byte)
SHA-512: e9cc590df566820f67cd00173b508581a41a4
cc6e01331a9d93ef4b11d54d3e42e80409799482cb2d45
2e0d4b58ea37d11fe92ae67eb67217600761c9188270d

Underskrifter

2026-04-15 15:44:01 (CET)

Bernt Jan-Olof Valbrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 16:20:52 (CET)

Hans Olof Gunnar Jannering

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 15:51:53 (CET)

Nils Fredrik Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 14:10:21 (CET)

Yvonne Thunberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 17:15:38 (CET)

Magnus Nordén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Brf Nilhästen 2

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:
efd99784aea00e65ba10c9240ebb6a82e35d7540331aa4164d433182e750819d89d6faaf9ee41895d59b825f2911d1cbd2170c1f2e4df86bad0d69960b4eca65

Om detta kvitto

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

Norden Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nilhästen nr 2, org.nr 718000-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nilhästen nr 2 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nilhästen nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eskilstuna 16/4 2026

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor