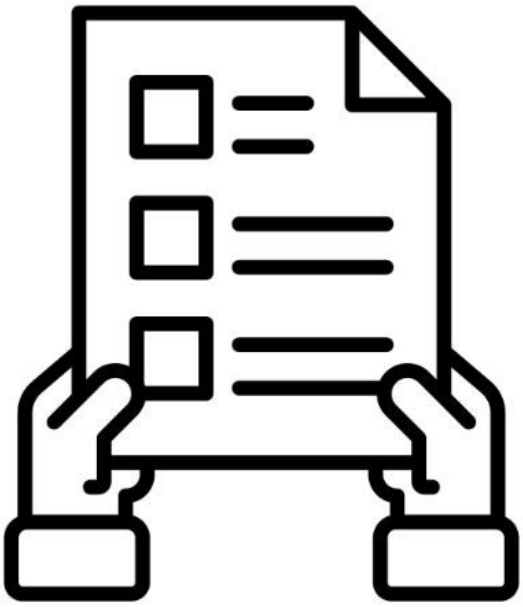
ÅRSREDOVISNING
2025



Bostadsrättsföreningen
Näsbyallé
716000-0639





STORHOLMEN
förvaltning

Penneo dokumentnyckel: 6RI5C-6TWMM-I2I18-V90DE-YXQIF-3UFOD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	
Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dr5C-6TWMM-1218-V90E-XQIF-3UFOD

Styrelsen för BRF Näsbyallé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten - allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och gjorde under 2025 amorteringar som motsvarar drygt 19% av årsavgifterna. Den låga belåningen och de årliga amorteringarna skapar ekonomiskt utrymme för större underhållsprojekt i framtiden. Någon särskild fond för yttre underhåll finns inte. Kommande underhåll kan innebära att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring Likvida Medel.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åke Dovärn	Ordförande
Jonas Risberg	Vice ordförande
Emma Hagberg	Ledamot
Kent Lundgren	Sekreterare
Ronnie Thornström	Ledamot
Boel Björklund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden

- Distribuerat av Mäklarsamhället Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: ARJSC-6TWMM-12178-VOIF-3OFOD

Revisorer

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	Jesvint AB
Karin Grip	Ordinarie Intern	
Anette Larsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Wahren	Sammankallande
Anette Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvhöken 2	1952	Täby
Näsbypark 2:6	1952	Täby
Ormvråken 2	1952	Täby
Ormvråken 3	1952	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och el, med möjlighet att komplettera med olja under mycket kalla perioder, eller när elpriserna är extremt höga.

Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 715 m2, varav 7 042 m2 utgör lägenhetsyta och 673 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rok - 23 st
2 rok - 45 st
3 rok - 49 st
4 rok - 3 st
> 4 rok - 0 st

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dr3C-6TWMM-I2T8-V90D-XXQF-3UFOD

Byggnadernas tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År
Energideklaration	2025
Underhåll skyddsrum	2025
Brandskyddsåtgärder	2025
-brandsläckare trapphus, nödljus trapphus, skyltning	
Omdragning El garage	2024
Laddboxar anslutningspunkter	2024
Träpanel på garage	2024
Godkänd OVK	2023
Godkänd radon-mätning	2023
Installation solpaneler	2023
Nya bergvärme-pumpar	2023
Nytt styrsystem bergvärme	2023
Målning tak termogarage	2023
OVK-åtgärder	2022
OVK-ombesiktning	2022
Fas 2 Bergvärme klar	2022
Uppdaterad förstudie solel	2022
Fas 1 bergvärme klar	2021
OVK-besiktning	2021
Genomgång fönster/dörrar	2021
Målningsbättringar trapphus	2020
Start uppbyggnad ny bergvärme	2020
Stamspolning	2019
Gemensam el IMD	2019
Ny elpanna	2019
Bokningssystem tvätt	2019
Förstudie solenergi	2018
Målning takplåtar vinkelhus	2018
Målning yttre träpartier	2017
Installation nytt fastighetsnät	2017
Nya stamventiler VS-system	2016
Nytt expansionskärl	2016
OVK besiktning	2015
Energideklaration	2015
Nya fönster och balkongdörrar	2015
Nya maskiner tvättstugor	2013, 2015
Kodlås	2014
Målning källarstråk	2014
Lekplats	2012
Stamrenovering	2011-2012
Installation bergvärme	2011
Tak punkthus	2006
Nya entréportar	2005

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0R5C-61WMM-12T8-V90DE-XXQIF-3UFOD

Omputsning fasad	2003-2005
Ny dränering	2002
Målning trapphus	1999
Renovering balkonger	1993
Nytt tak vinkelhus	1986

Planerat underhåll, nya projekt

Löpande periodiskt underhåll
Anpassning nya krav på soprum

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	**Leverantör**
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Näsbyallé
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Serviceavtal Bergvärme	Indoor Living AB
Serviceavtal lås	Bergs Lås AB

Föreningens ekonomi

De faktorer som kan påverka vår ekonomi mest är räntor och energikostnader. Förutsättningarna för Brf Näsbyallé är dock goda och vi har kunnat ha oförändrad årsavgift under de senaste turbulenta åren. Avgiften är samma sedan 2010 och ett flertal år har vi kunnat ha avgiftsfri månad.

Sedan 2018 ingår avgift för bredband i månadsavgiften och införandet av IMD-el under 2019 reducerar el- och bredbandskostnaderna för medlemmarna jämfört med egna abonnemang.

De viktigaste faktorerna som påverkar våra framtida medlemsavgifter är:

Energikostnader: tack vare bergvärmen är vår energiförbrukning relativt låg. Solpaneler och effektiva bergvärmepumpar minskar mängden inköpt el. Energikostnaderna är dock vår största enskilda kostnad även efter dessa åtgärder.

Räntekostnader: Nya låneomläggningar har medfört att genomsnittsräntan vid årets slut är 2,24% (förra året 2,4%).

Amorteringar: vi fortsätter följa vår amorteringspolicy från 2012 och har under året amorterat drygt 800 000 vilket motsvarar över 19% av medlemsavgifterna. Inga nya lån har tagits upp under året och vi fortsätter att amortera i samma takt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Fortsatt översyn av skyddsrummen
-Förbättring brandskydd genom brandsläckare i trapphus, nödljus i trapphus och skyltning

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Denna dokumentnyckel är unik och kopplad till dig. Dela den inte med andra. Pennebokument-nyckel: 4NWM-2JC-6TWWM-12T8-1906D-XOJF-3UFOD

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	120
Överlåtelser under året:	17
Beviljade andrahandsuthyrningar vid årets slut:	0

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	161
Tillkommande medlemmar:	20
Avgående medlemmar:	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	160

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dr3C-6TWMW-7/18-V00-1QX-IOF-3OFOD

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	4 816	4 773	4 904	4 876	4 386
Resultat efter finansiella poster	-409	-671	-650	-1 961	-867
Soliditet (%)	33,5	33,4	34,0	36,8	41,0
Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta*	638	637	598	598	548
Lån kr/m² bostadsrättsyta	2 523	2 638	2 753	2 564	2 516
Lån kr/m² totalyta	2 303	2 408	2 513	2 340	2 292
Räntekänslighet (%)	4	4	5	4	5
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	3	3	1	1
Kapitalkostnader kr/m² totalyta	56	71	70	35	32
Elkostnad kr/m² totalyta	159	160	207	212	189
Vattenkostnad kr/m² totalyta	38	35	27	25	30
Energikostnad kr/ m² totalyta	198	194	234	237	219
Sparande kr/m² totalyta	113	115	156	95	76
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	80	86	88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 kvm bostäder, 673 kvm lokaler och 7 715 kvm totalyta.
*Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta. Årsavgifterna är oförändrade men inkluderar även elavgifter from 2024, därav diskrepansen mellan åren.
Föreningen redovisar en förlust för 2025. Förlusten beror främst på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	224 145	4 117 665	15 830 872	-9 661 230	-671 381	**9 840 071**
Uppskrivningsfond			-203 272	203 272		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-671 381	671 381	**0**
Årets resultat					-408 773	**-408 773**
Belopp vid årets utgång	**224 145**	**4 117 665**	**15 627 600**	**-10 129 339**	**-408 773**	**9 431 298**

Förslag till behandling av ansamlat resultat
Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 129 340
Årets resultat	-408 773
	-10 538 113

Behandlas så att	
Uppskrivningsfond	203 272
I ny räkning överföres	-10 741 385
	-10 538 113

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Denna dokumentnyckel är unik för denna fil. Kopiering och spridning är förbjuden.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 816 326	4 773 265
Övriga rörelseintäkter	3	14 966	9 159
Summa rörelseintäkter		**4 831 292**	**4 782 424**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 084 655	-3 184 635
Övriga externa kostnader	5	-282 736	-251 589
Personalkostnader	6	-257 577	-227 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 202 849	-1 283 368
Summa rörelsekostnader		**-4 827 817**	**-4 947 423**
Rörelseresultat		**3 475**	**-164 999**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 515	38 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 763	-545 006
Summa finansiella poster		**-412 248**	**-506 382**
Resultat efter finansiella poster		**-408 773**	**-671 381**
Resultat före skatt		**-408 773**	**-671 381**
Årets resultat		**-408 773**	**-671 381**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 6RJ5C-6TWMM-12T18-V90DE-1QXJF-3UFOD

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	26 241 903	27 310 618
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 241 903**	**27 310 618**
Summa anläggningstillgångar		**26 241 903**	**27 310 618**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 314	12 236
Övriga fordringar	9	29 472	1 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 250	109 264
Summa kortfristiga fordringar		**161 036**	**122 873**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 774 929	2 026 573
Summa kassa och bank		**1 774 929**	**2 026 573**
Summa omsättningstillgångar		**1 935 965**	**2 149 446**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 177 868**	**29 460 064**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: DRJ5C-6TWMM-7J18-V0GD-1QX1-3OJ-0

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		15 627 600	15 830 872
Summa bundet eget kapital		**19 969 410**	**20 172 682**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 129 340	-9 661 231
Årets resultat		-408 773	-671 381
Summa fritt eget kapital		**-10 538 113**	**-10 332 612**
Summa eget kapital		**9 431 297**	**9 840 070**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 848 387	12 648 907
Summa långfristiga skulder		**3 848 387**	**12 648 907**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 918 735	5 929 203
Leverantörsskulder		187 654	242 004
Skatteskulder		15 654	22 421
Övriga skulder		0	10 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	776 141	767 221
Summa kortfristiga skulder		**14 898 184**	**6 971 087**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 177 868**	**29 460 064**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BRF5C-6TWMM-12T18-V90DE-XQ1F-3UFOD

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-408 773	-671 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 202 849	1 283 368
Betald skatt		-44 735	-59 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**749 341**	**552 853**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 922	-7 878
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 711	-11 161
Förändring av leverantörsskulder		-54 350	49 522
Förändring av kortfristiga skulder		9 276	496 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**693 478**	**1 079 635**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-134 134	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-134 134**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-810 988	-810 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-810 988**	**-810 988**
Årets kassaflöde		**-251 644**	**268 647**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 026 573	1 757 925
Likvida medel vid årets slut		**1 774 929**	**2 026 572**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dn3C-61WMM-I2718-V90DE-XXQIF-3UFOD

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).

Förenklingsregler gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Anläggningstillgångar
Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.
Tillämpade avskrivningstider:

Egna lägenheter/lokaler	20 år
Byggnader	57 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Stambyte	30 år
Balkong/terrass	30 år
Tak	30 år
Markanläggningar	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år
Solcellerna	20 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.

Skuldsättning/kvm (kr)
Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Energikostnad/kvm total yta (kr)
Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)
Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: DR5C-61WMM-12T18-V90DE-XXQIF-3UFOD

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 210 092	4 210 092
Hyror lokaler och förråd	48 612	33 612
Hyror parkeringar och garage	198 975	198 912
Elintäkter	296 402	281 651
Öresutjämning	7	-6
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	43 098	28 084
Påminnelseavgifter	-210	432
Avgift andrahandsupplåtelse	19 350	20 488
	4 816 326	**4 773 265**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	14 966	9 159
	14 966	**9 159**

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, avtal	54 117	52 673
Fastighetsskötsel, beställning	17 613	1 413
Gård- och trädgårdsskötsel	166 892	146 523
Snöröjning och sandning	56 659	148 176
Städning, avtal	165 868	166 445
Besiktningar	4 509	4 375
Serviceavtal	70 183	29 830
Förbrukningsmaterial	18 186	29 724
Reparationer	158 625	179 653
Periodiskt underhåll	80 250	274 564
El	1 227 768	1 231 795
Vatten	297 025	266 588
Sophämtning och renhållning	219 444	178 398
Avläsning mediaförbrukning	15 422	15 422
Fastighetsförsäkring	102 072	92 826
Markhyra, vägavgift och avgäld	2 027	2 820
Bredband	143 926	143 399
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	229 540	220 010
Självrisk	54 529	0
	3 084 655	**3 184 634**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BRJC-6TWMM-12T18-V90DE-XQ1F-3UFOD

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 765	2 234
Inkassering avgift/hyra	1 047	1 117
Revisionsarvode extern revisor	32 500	32 500
Föreningskostnader	19 974	17 131
Förvaltningsarvode, ekonomi	116 637	103 872
Förvaltningsarvode, drift	26 139	23 262
Förvaltningsarvode, beställning	10 864	17 148
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	56 130	37 349
Bostadsrätterna	9 270	7 409
Bankkostnader	6 610	7 966
Bolagsverket	800	1 600
	282 736	**251 588**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	224 400	197 025
Sociala kostnader	33 177	30 805
	257 577	**227 830**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnad	287 740	287 740
Förbättringar	909 990	990 509
Markanläggning	5 119	5 119
	1 202 849	**1 283 368**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BRF5C-6TWMM-7218-V90DE-1QXJF-3UFOD

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 791 253	52 791 253
Nyanskaffningar	134 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 925 387**	**52 791 253**
Ingående avskrivningar	-25 480 635	-24 197 267
Årets avskrivningar	-1 202 849	-1 283 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 683 484**	**-25 480 635**
Utgående redovisat värde	**26 241 903**	**27 310 618**
Taxeringsvärden byggnader	89 976 000	80 079 000
Taxeringsvärden mark	57 290 000	71 362 000
	147 266 000	**151 441 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 891	1 373
Skattefordran	3 856	0
Övriga fordringar	725	0
	29 472	**1 373**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	88 168	84 438
Mediaavläsning	1 285	1 285
Bredband	20 880	20 880
Föreningsavgifter	2 204	2 661
Indoor	9 713	0
	122 250	**109 264**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dn5C-6TWMM-I218-V90DE-XQIF-3UFOD

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	1,67	2028-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	2,36	2026-10-28	912 500	1 062 500
SEB	0,96	2027-11-28	912 500	1 062 500
SEB	2,36	2026-10-28	1 006 250	1 043 750
SEB	2,38	2026-11-28	672 969	697 965
SEB	3,71	2026-03-28	658 385	683 381
SEB	1,04	2027-07-28	996 875	1 034 375
SEB	3,67	2026-05-28	645 886	670 882
SEB	3,85	2026-04-28	668 801	693 797
SEB	1,67	2028-09-28	750 000	750 000
SEB	2,39	2026-09-28	2 308 000	2 314 000
SEB	1,40	2026-12-28	3 789 956	3 899 960
SEB	3,11	2026-07-28	720 000	840 000
SEB	3,85	2026-04-28	1 725 000	1 825 000
			17 767 122	**18 578 110**
Kortfristig del av långfristig skuld			810 988	810 988

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 712 182 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 042 160	22 042 160
	22 042 160	**22 042 160**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	152 434	152 434
Sociala avgifter	47 895	47 895
Ränta	4 197	4 278
Avgifter och hyror	424 700	415 458
El	146 915	147 156
	776 141	**767 221**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: ARJSC-6TWMW-12178-IVOJF-3UFOD

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-07

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Täby

Åke Dovärn Ordförande	Jonas Risberg Vice ordförande
Emma Hagberg Ledamot	Boel Björklund Ledamot
Kent Lundgren Sekreterare	Ronnie Thornström Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg Extern revisor	Karin Grip Intern revisor

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: dr5C-6TWMM-I218-V90L-XOIF-3UFOD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS RISBERG (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 90fa2a8643e547[…]3832216481805
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-04-13 09:42:19 UTC

ÅKE DOVÄRN (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 2ba30a025c0176[…]d40445e230048
IP: 94.255.xxx.xxx
2026-04-13 11:24:08 UTC

BOEL BJÖRKLUND (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 0b46d8a0d14d9e[…]319d15a2ab7a8
IP: 194.237.xxx.xxx
2026-04-14 07:32:42 UTC

EMMA LINDA HAGBERG (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 724004a1281ef4[…]54fb735cd8c22
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-04-14 09:40:41 UTC

Kenth Erik Jörgen Lundgren (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: dd2d59680ddbdb[…]264cb93cb9aec
IP: 84.217.xxx.xxx
2026-04-14 09:59:45 UTC

Ronnie Thornström (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 4da7ca2a5db9e6[…]0e81114185931
IP: 90.129.xxx.xxx
2026-04-15 07:53:12 UTC

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneodokumentnyckel: ARISC-6TWMM-12T8-V90E-30FOD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Lovisa Grip
Intern Revisor
Serienummer: 8d3dc6cf194cbb[…]96a0d21f67c6e
IP: 217.213.xxx.xxx
2026-04-15 11:08:59 UTC

BankID

Per Henrik Moberg
Extern Revisor
Serienummer: 947c7137f227ae[…]a6bb159fba786
IP: 45.141.xxx.xxx
2026-04-15 11:43:52 UTC

BankID

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 6RI5C-61WMM-I21I8-V90DE-YXIOF-3UFOD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2025

I egenskap av medlemsrevisor i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, avges härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2025. Jag har även haft möte med representant för styrelsen för genomgång och diskussion kring den erhållna dokumentationen jämte styrelsens förvaltning i övrigt.

Min granskning har skett i samråd med föreningens externa revisor. Resultatet av min granskning har inte givit anledning till anmärkning och jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Grip

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 87798-VM2L8-4BO5R-4BC6S-3XE6K-A8JX9

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Lovisa Grip

Intern Revisor

Serienummer: 8d3dc6cf194cbb[…]96a0d21f67c6e

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-13 10:52:25 UTC

BankID

- Distribuerat av Makfarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Penneo dokumentnyckel: 87798-VM2L8-4BO5R-4BC6S-9XE6K-A8JXG

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Näsbyallé
Org.nr 716000-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Näsbyallé för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 de 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. De 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 7HCDT-HSWAI-00KAI-9E7L8-4D7K2

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Näsbyallé för räkenskapsåret 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 7HCDT-VOKAI-8E7L4-2DK2D

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.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: HHCDT-HSWAI-V0KA0-8E7L9-4DZK2

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Henrik Moberg

Extern Revisor

Serienummer: 947c7137f227ae[…]a6bb159fba786

IP: 45.141.xxx.xxx

2026-04-15 11:42:50 UTC



BankID

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Penneo dokumentnyckel: T11CL-CDIG0-H5WAI-0OJ0A-8E7L9-4D7XZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.