

# Årsredovisning 2025

Brf Näktergalen 27

769600-7009



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Näktergalen 27	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 665 kvm och 1 lokal om 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 775 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Tommy Söder	Ordförande
Tord Gonner	Styrelseledamot
David Borg	Styrelseledamot
Paul Holmgren	Styrelseledamot

## Valberedning

Adam Perski

Eva Olofsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av vänstra trapphusets övre väggar och tak samt föreningens gästrum
- 2025 ● Målning av entréport, garageport samt inre svängdörrar i entré

## Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av högra trapphusets övre väggar och tak
- 2028 ● Fasadrenovering (egen bedömning)

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen lämnar verksamhetsåret 2025 till handlingarna och konstaterar att ett gott samarbete med samsyn i de centrala frågorna har präglat styrelsearbetet. Under hösten 2025 genomfördes en planeringsdag där styrelsens övergripande inriktning och prioriterade aktiviteter fastställdes.

Under verksamhetsåret har upphandling genomförts avseende uppdatering av föreningens underhållsplan med anledning av övergången från redovisningsregelverket K2 till K3. Nabo har utsetts till leverantör av konsultstöd samt upprättande av en uppdaterad underhållsplan i verktyget Planima. Den nya planen kommer att utökas från nuvarande 30-års horisont till 50 år, vilket ger föreningen ett mer långsiktigt och strategiskt planeringsunderlag. Arbetet planeras att genomföras under 2026 utifrån leverantörens tillgänglighet. Styrelsen bedömer att verktyget kommer att möjliggöra ökad transparens och bättre löpande kostnadsuppskattningar baserade på samlad och uppdaterad prisdata.

Det planerade underhållet av högra trapphusets väggar och tak bedömdes under året inte vara i behov av omedelbart genomförande och har därför inte utförts under 2025. Underhållet planeras att genomföras under 2026 och kommer då att belasta det verksamhetsårets resultat.

Under året har en ny avläsning av föreningens vattenförbrukning genomförts. Den senaste motsvarande genomgången skedde 2018. Den uppdaterade avläsningen visade att föreningen tidigare debiterats för hög vattenförbrukning. Justeringen har påverkat resultatet för 2025 positivt med cirka 90 000 kronor.

Därtill har årets underhållskostnader varit väsentligt lägre än föregående år. Under 2024 uppgick underhållskostnaderna till cirka 271 000 kronor, jämfört med cirka 64 000 kronor under 2025. Kombinationen av den justerade vattenkostnaden och lägre underhållsutgifter utgör de huvudsakliga skillnaderna jämfört med föregående års resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	918 630	883 947	773 555	737 869
Resultat efter fin. poster	113 452	-342 964	-188 897	-132 576
Soliditet (%)	97	96	96	96
Yttre fond	1 293 875	1 168 500	771 500	397 000
Taxeringsvärde	101 903 000	109 639 000	109 639 000	109 639 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	427	418	374	374
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,4	65,8	64,0	69,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 824	1 866	1 908	1 982
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 711	1 751	1 790	1 859
Sparande / kvm totalyta, kr	226	85	19	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	117	142	166
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-13	38	30	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	89	154	172	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,31	4,16	1,00
Räntekänslighet (%)	4,27	4,46	5,10	5,30

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 482 000	-	-	14 482 000
Upplåtelseavgifter	6 215 828	-	-	6 215 828
Fond, yttre underhåll	1 168 500	-	125 375	1 293 875
Uppskrivningsfond	78 209 136	-	-	78 209 136
Direkt kapitaltillskott	816 600	-	-	816 600
Balanserat resultat	-7 654 856	-342 964	-125 375	-8 123 196
Årets resultat	-342 964	342 964	113 452	113 452
<b>Eget kapital</b>	<b>92 894 243</b>	<b>0</b>	<b>113 452</b>	<b>93 007 696</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 123 196
Årets resultat	113 452
<b>Totalt</b>	<b>-8 009 743</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	397 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-64 125
Balanseras i ny räkning	-8 342 618
	<b>-8 009 743</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	918 630	883 947
Övriga rörelseintäkter	3	152 094	173 994
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 070 724</b>	<b>1 057 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-503 847	-918 760
Övriga externa kostnader	9	-130 301	-130 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 032	-223 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-857 180</b>	<b>-1 271 867</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>213 544</b>	<b>-213 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 234	8 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-101 326	-137 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 092</b>	<b>-129 039</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>113 452</b>	<b>-342 964</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>113 452</b>	<b>-342 964</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	95 365 949	95 582 525
Maskiner och inventarier	12	33 324	39 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 399 273</b>	<b>95 622 305</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	438	438
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>438</b>	<b>438</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 399 711</b>	<b>95 622 743</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 983	29 433
Övriga fordringar	14	89 873	374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 315	44 879
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 171</b>	<b>74 686</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		754 728	595 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>754 728</b>	<b>595 942</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>892 899</b>	<b>670 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 292 610</b>	<b>96 293 371</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 514 428	21 514 428
Uppskrivningsfond		78 209 136	78 209 136
Fond för yttre underhåll		1 293 875	1 168 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 017 439</b>	<b>100 892 064</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 123 196	-7 654 856
Årets resultat		113 452	-342 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 009 743</b>	<b>-7 997 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>93 007 696</b>	<b>92 894 243</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	3 037 192	3 107 192
Leverantörsskulder		47 706	46 065
Skatteskulder		89 309	83 698
Övriga kortfristiga skulder		2 468	2 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	108 239	159 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 284 914</b>	<b>3 399 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 292 610</b>	<b>96 293 371</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>213 544</b>	<b>-213 925</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	223 032	223 032
	<b>436 576</b>	<b>9 107</b>
Erhållen ränta	742	8 810
Erlagd ränta	-102 717	-146 346
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>334 601</b>	<b>-128 429</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 485	4 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 331	14 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>228 785</b>	<b>-109 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-70 000	-70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-70 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>158 785</b>	<b>-179 131</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>595 942</b>	<b>775 074</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>754 728</b>	<b>595 942</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNÄR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I beräkningen av årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	674 292	659 640
Hysesintäkter, lokaler	197 354	186 900
Kabel-TV/Bredband	36 960	36 960
Övriga intäkter	10 024	447
<b>Summa</b>	<b>918 630</b>	<b>883 947</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	0
Erhållna bidrag	3 960	0
Övriga intäkter	0	1 510
Återbetaln. all Framtid	148 131	144 734
Övriga rörelseintäkter	0	27 750
<b>Summa</b>	<b>152 094</b>	<b>173 994</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	52 500	62 480
Övrigt	12 670	0
Besiktning och service	22 833	20 376
Trädgårdsarbete	14 578	9 881
<b>Summa</b>	<b>102 581</b>	<b>92 737</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 978	2 450
Dörrar och lås/porttele	13 553	12 246
Värme	0	68 366
El	-8 744	8 744
Hissar	4 929	21 350
Försäkringsärende/vattenskada	5 900	0
<b>Summa</b>	<b>25 616</b>	<b>113 156</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	64 125	271 625
<b>Summa</b>	<b>64 125</b>	<b>271 625</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	180 715	206 980
Vatten	-22 547	67 038
Sophämtning	42 509	63 391
<b>Summa</b>	<b>200 677</b>	<b>337 409</b>

Föreningen har fått en kreditering av Stockholm Vatten AB vilket leder till negativ kostnad för räkenskapsåret som förbättrar resultatet.

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 153	22 171
Kabel-TV	16 240	16 160
Bredband	23 496	23 496
Fastighetsskatt	46 959	42 006
<b>Summa</b>	<b>110 848</b>	<b>103 833</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 822	29 177
Övriga förvaltningskostnader	55 897	32 068
Revisionsarvoden	21 250	21 250
Ekonomisk förvaltning	48 332	47 580
<b>Summa</b>	<b>130 301</b>	<b>130 075</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 955	135 513
Övriga räntekostnader	1 371	2 336
<b>Summa</b>	<b>101 326</b>	<b>137 849</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	98 329 575	98 329 575
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98 329 575</b>	<b>98 329 575</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 747 050	-2 530 474
Årets avskrivning	-216 576	-216 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 963 626</b>	<b>-2 747 050</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>95 365 949</b>	<b>95 582 525</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 000 000</i>	<i>85 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 903 000	24 639 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	85 000 000
<b>Summa</b>	<b>101 903 000</b>	<b>109 639 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	181 518	181 518
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>181 518</b>	<b>181 518</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-141 738	-135 282
Årets avskrivning	-6 456	-6 456
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-148 194</b>	<b>-141 738</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 324</b>	<b>39 780</b>

**NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar medlemmar	438	438
<b>Summa</b>	<b>438</b>	<b>438</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	144	374
Övriga kortfristiga fordringar	89 729	0
<b>Summa</b>	<b>89 873</b>	<b>374</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 469	13 855
Försäkringspremier	12 471	11 679
Kabel-TV	4 129	4 060
Bredband	1 958	1 958
Förvaltning	13 288	13 327
<b>Summa</b>	<b>46 315</b>	<b>44 879</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,05 %	1 297 500	1 327 500
Stadshypotek	2026-03-03	3,05 %	1 739 692	1 779 692
<b>Summa</b>			<b>3 037 192</b>	<b>3 107 192</b>
Varav kortfristig del			3 037 192	3 107 192

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 687 192 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 720
EI	21 426	23 324
Utgiftsräntor	11 075	12 958
Vatten	0	11 182
Förutbetalda avgifter/hyror	75 738	106 521
<b>Summa</b>	<b>108 239</b>	<b>159 705</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Det uppskjutna och nu planerade underhållet av högra trapphuset 2026 samt framtida underhållsbehov där en fasadrenovering väntar föreningen innebär risk för negativa resultat de kommande åren. För att ta höjd för detta och samt kostnadsökningar av löpande kostnader har styrelsen under januari 2026 beslutat om en avgiftshöjning om 6,5%. Eventuella överskott avser att nyttjas till amortering av befintliga lån.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

David Borg  
Styrelseledamot

---

Paul Holmgren  
Styrelseledamot

---

Tommy Söder  
Ordförande

---

Tord Gonner  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 15:51

**DOCUMENT ID:**

Hy-1Sd93-x

**ENVELOPE ID:**

Bke1rOqn-g-Hy-1Sd93-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Näktergalen 27, 769600-7009 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

278602ef8264098432861866dc591a941ad5f88f3cd21b72c2e1203a432d95fd3c935a279228b458b062e42c5e0c279d7a7dc70601da844d4b24ff43838ccc28

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY SÖDER tommy_soder@yahoo.co m	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:03 13.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.107.69
2. Paul Holmgren paulholmgren1958@gmai l.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:58 13.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.118.162.132
3. TORD GONNER tord.gonner@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 23:11 13.04.2026 23:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.116.182
4. DAVID BORG david@hopeinhell.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:02 13.04.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.84
5. MARTIN FRANS ALEXAN DER HEDLUND martin.hedlund@maneki.s e	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:31 15.04.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näktergalen 27, org.nr 769600-7009

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Näktergalen 27s 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Näktergalen 27 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

- till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra det 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näktergalen 27 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Näktergalen 27 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift-

Maneki Revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 15:51

**DOCUMENT ID:**

Hk-ZyrOq3bg

**ENVELOPE ID:**

Byx1ru92-x-Hk-ZyrOq3bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Näktergalen 27 - Revisionsberättelse 2025 Kassaflöd  
e.pdf

2 pages

**SHA-512:**

96d66b14bb2254ac4b7f4b75ff9e48e29614e0917f69e47  
a00cf2dd41e0f42d2b1a7f18a8bc9c266ff284d40e48b71  
8e41780727c62344aca7addf9017029dd4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN FRANS ALEXAN DER HEDLUND	Signed	15.04.2026 11:31	eID	Swedish BankID
martin.hedlund@maneki.s e	Authenticated	15.04.2026 11:30	Low	IP: 212.247.254.214

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed