

# Årsredovisning 2025

Brf Nybohov 1

769603-8590



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nybohov 1

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

Föreningen fick i början på 2025 tillbaka 110 lägenheter av tidigare lokal hyresgäst. Vid en extra föreningsstämma beslutades en ny ekonomisk plan där dessa lägenheter omvandlas till bostadsrätter som kan upplåtas för medlemmar vilket innebär att den kvalificerade boytan i föreningen ökar och att föreningens skattemässiga status blir ett privatbostadsföretag. Under hösten 2025 anlätades Arnström Property Tax AB som specialiserar sig på frågor rörande äkta/oäkta bostadsrättsförening. Utredningen konstaterade i november 2025 att föreningen hade tillräcklig kvalificerad boyta enligt taxeringsvärden. Utredningen presenterades för föreningens revisorer och ekonomiska förvaltare. Styrelsen rekommenderades att agera som äkta förening från och med december 2025 och i inkomstdeklaration för 2025 framställa ett yrkande om att bli beskattade i enlighet med 2 kap 17 § inkomstskattelagen. Föreningens styrelse beslutade att följa denna rekommendation för att lämna korrekta uppgifter till föreningens medlemmar om deras skattestatus samt att nya medlemmar ges korrekt information om föreningens ställning.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brf Reservoare 4	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB/ IF

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962 samt 2025 för 5 st nybildade bostadsrätter.

Föreningen har 78 hyreslägenheter och 162 bostadsrätter, 16 lokaler samt förråd.

Lokalarea 4100 kvm

Bostadsarea 13 242 kvm varav 10 692 kvm bostadsrättsarea.

Byggnadernas totalyta är 17 342 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Daniel Kifarkis	Styrelseledamot
Mika Lindblad	Suppleant
Joacim Isberg	Styrelseledamot
Katrin Kasström	Styrelseledamot
Linnea Holmberg	Styrelseledamot
Pratik Vithlani	Styrelseledamot
Charlotte Larsson	Ordförande

## Valberedning

Carl Platon  
Rasmus Löfgren  
Eva Nordenstam

## Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

## Revisorer

Joakim Häll Tjänstgörande revisorssuppleant Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-13. Avyttring av lägenheter Nybohovsbacken 43.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

**2026** ● Renovering av liggande stammar i fastigheten.  
OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Fastighetsförvaltning Rubin

## Övrig verksamhetsinformation

Framåt slutet av året uppstod en tvist med en hyresgäst vilket har gått vidare till process i domstol.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Året inleddes med att föreningen tog över 110 lägenheter från tidigare hyresgästen SHiS Bostäder. Detta har möjliggjort att föreningen har haft en stor försäljning av bostäder som ägs av föreningen. Föreningens soliditet och räntekänslighet har förbättrats avsevärt.

Under året har 60 nya medlemmar tillkommit och vid bokslutet var det 242 medlemmar i föreningen. Ytterligare medlemmar kommer tillkomma då fler bostäder som idag ägs av föreningen kommer upplåtas som bostadsrätt. Totalt har 40 bostäder upplåtits under 2025. Årsavgifterna per kvadratmeter är lägre samtidigt som årsavgifternas andel av omsättningen ökar. Upplåtelse av bostadsrätter har inneburit ett stort kapitaltillskott till föreningen som förbättrat soliditeten och minskat räntekänslighet. Kapitalet har placerats i räntebärande konton för att användas till amortering när föreningen bedömdes vara en äkta bostadsrättsförening. Vid halvårsskiftet omförhandlades föreningens lån vilket inneburit minskade räntekostnader för föreningen under andra halvan av året.

Vid slutet av året gjordes en extra amortering på 20 miljoner kronor. Ytterligare amortering planeras under 2026. Föreningens skuldsättning per kvadratmeter har sjunkit väsentligt och väntas sjunka ytterligare. Eftersom föreningen fortsatt kommer ha kapitaltillskott från försäljning av bostäder kommande år bedöms nivån på sparande i dagsläget inte innebära en höjning av årsavgiften. Det kommer finnas ett kapital hos föreningen för både det löpande och framtida underhållet av fastigheten.

Resultatet för året är negativt på grund av att föreningen tappade hyresgästen SHiS Bostäder. Kassaflödet vändes till positivt under andra halvan av året, då flertal lägenheter som är i föreningens ägo har avyttrats och årsavgifter betalades in. Intäkterna stärks även av att föreningen lyckades korttidsuthyra lägenheter i väntan på försäljning. Övriga externa kostnader blev högre än budgeterad då föreningen genomförde förbättringsåtgärder i samband med försäljningen av lägenheter.

### Förändringar i avtal

Föreningen har uppdragit fastighetsmäklarfirmen Erik Olsson Nyproduktion AB att förmedla försäljning av bostadsrättslägenheter med adress Nybohovsbacken 43. Ändamålet är att upplåta bostäderna till privatpersoner för stadigvarande boende. Föreningen har ingått avtal med hyresförmedlare att korttidsuthyra bostäder i väntan på att kunna förmedlas till försäljning av Erik Olsson Nyproduktion AB.

### Övriga uppgifter

Under året har upprustning av trapphuset Nybohovsbacken 43, inklusive hissar, pågått för att bostäderna på den adressen ska vara attraktiva för försäljning. Därtill har nya vindsförråd byggts för samtliga dessa bostäder och blir tillgängliga för användning Q2 2026. Entrén för lokalhyresgästen Lilium AB har flyttats från Nybohovsbacken 43 till Nybohovsbacken 45.

Föreningen har bytt bredbandsleverantör och fått ökad stabilitet samt kapacitet till en likvärdig årskostnad.

En enkätundersökning har gjorts med medlemmarna angående önskemål om behov av gemensamhetslokaler.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 69 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 297 898	22 900 383	21 439 910	19 410 593
Resultat efter fin. poster	-11 587 308	-7 603 451	-7 279 670	-2 559 170
Soliditet (%)	41	18	20	21
Yttre fond	19 670 998	14 574 798	9 140 798	6 483 137
Taxeringsvärde	470 600 000	514 000 000	514 000 000	514 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	500	542	514	473
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,3	21,7	21,7	22,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 118	22 618	22 803	22 925
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 641	11 284	11 376	11 438
Sparande / kvm totalyta, kr	-127	103	100	350
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	31	33	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	153	133	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	43	25	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	226	191	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,27	4,41	1,48
Räntekänslighet (%)	34,21	41,41	44,37	48,51

**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 el (totalt 42 183 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust för den löpande verksamheten är ett resultat av att en större hyresgäst, SHIS Bostäder, lämnade tillbaka de bostäder de tidigare hyrt. Detta innebar ett större intäktsbortfall. Därutöver tillkom kostnader för att öka attraktiviteten vid försäljning av bostäder. Efter omläggning av lånen inför andra halvan av året, samt korttidsuthyrning av lägenheter i väntan på försäljning, har kassaflödet förbättrats. Det kapitaltillskott som föreningen fått in från försäljningen av bostäder kommer innebära lägre belåning vilket får effekt under 2026. Föreningen har skött sitt underhåll och har ingen eftersläpning vilket avspeglas i de höga kostnaderna för avskrivningar som påverkar årets resultat. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	78 620 619	-	13 668 518	92 289 137
Upplåtelseavgifter	26 510 168	-	85 695 283	112 205 451
Fond, yttre underhåll	14 574 798	-	5 096 200	19 670 998
Balanserat resultat	-62 253 309	-10 957 322	-9 190 001	-82 400 632
Årets resultat	-10 957 322	10 957 322	-9 013 627	-9 013 627
<b>Eget kapital</b>	<b>46 494 954</b>	<b>0</b>	<b>86 256 373</b>	<b>132 751 326</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-82 400 632
Årets resultat	-9 013 627
<b>Totalt</b>	<b>-91 414 260</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 434 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 400
Balanseras i ny räkning	-96 837 860
	<b>-91 414 260</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	17 297 899	22 900 383
Övriga rörelseintäkter	3	496 238	65 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 794 137</b>	<b>22 966 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 538 514	-11 478 395
Övriga externa kostnader	9	-2 805 786	-593 612
Personalkostnader	10	-631 898	-554 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 369 720	-9 139 644
Övriga rörelsekostnader	11	-10 845	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 356 763</b>	<b>-21 766 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 562 626</b>	<b>1 200 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		542 552	39 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 567 234	-8 843 389
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 024 682</b>	<b>-8 803 710</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-11 587 308</b>	<b>-7 603 451</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	13	3 241 412	-1 667 307
<b>Skatt</b>		<b>-667 731</b>	<b>-1 686 564</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 013 627</b>	<b>-10 957 322</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	14, 24	239 686 718	245 993 214
Markanläggningar	15	65 559	87 399
Maskiner och inventarier	16	2 917 838	3 388 226
Pågående projekt	17	109 369	111 869
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>242 779 483</b>	<b>249 580 707</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	0	5 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>5 000 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>242 779 483</b>	<b>254 580 707</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		451 510	355 050
Övriga fordringar	19	9 011 626	5 152 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 448 872	932 437
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 912 008</b>	<b>6 440 427</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		69 228 485	3 794 068
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>69 228 485</b>	<b>3 794 068</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 140 493</b>	<b>10 234 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>322 919 976</b>	<b>264 815 203</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		204 494 588	105 130 787
Fond för yttre underhåll		19 670 998	14 574 798
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>224 165 586</b>	<b>119 705 585</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-82 400 632	-62 253 309
Årets resultat		-9 013 627	-10 957 322
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-91 414 260</b>	<b>-73 210 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>132 751 326</b>	<b>46 494 954</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar	21	0	3 241 412
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>3 241 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1 339 146	1 339 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 339 146</b>	<b>1 339 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 24	184 536 800	206 096 800
Leverantörsskulder		1 081 984	2 649 562
Skatteskulder		667 731	1 686 564
Övriga kortfristiga skulder		376 185	1 274 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 166 804	2 032 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 829 503</b>	<b>213 739 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>322 919 976</b>	<b>264 815 203</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 562 626</b>	<b>1 200 259</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	9 369 720	9 139 644
	<b>2 807 094</b>	<b>10 339 903</b>
Erhållen ränta	542 552	39 679
Erlagd ränta	-5 588 234	-8 887 725
Betald inkomstskatt	-667 731	-3 353 871
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 906 319</b>	<b>-1 862 014</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 344 510	-92 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 329 188	2 115 106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10 580 017</b>	<b>161 081</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttringar som ej påverkat kassaflödet, not 18	906 199	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 568 496	-5 215 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 662 297</b>	<b>-5 215 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	99 363 801	5 492 307
Upptagna lån	1 250 000	0
Amortering av lån	-22 810 000	-1 680 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>77 803 801</b>	<b>3 812 307</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>65 561 487</b>	<b>-1 241 752</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 172 686</b>	<b>9 414 438</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>73 734 174</b>	<b>8 172 686</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nybohov 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	2,81 %
Dörrar & portar	4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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	5 352 036	4 977 081
Hysesintäkter, bostäder	160 404	195 524
Hysesintäkter, lokaler	7 325 615	17 489 260
Hysesintäkter, p-platser	311 600	304 500
Kabel-TV/Bredband	30 800	0
Intäktsreduktion	-113 304	-116 304
El	42 183	0
Värme	48 552	17 751
Övriga intäkter	38 110	32 571
Hysesintäkter kort tid	4 101 903	0
<b>Summa</b>	<b>17 297 899</b>	<b>22 900 383</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 347	2 754
Erhållna bidrag	77 520	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	28 600	63 216
Återvunnen moms	86 771	0
Fakturerade kostnader SHIS	300 000	0
<b>Summa</b>	<b>496 238</b>	<b>65 970</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	571 778	561 459
Besiktning och service	176 851	317 839
Städning	354 519	326 941
Trädgårdsarbete	18 848	32 725
Övrigt	161 790	59 322
Snöskottning	61 692	53 894
<b>Summa</b>	<b>1 345 478</b>	<b>1 352 180</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 640	42 269
Bostäder	3 250	40 875
Bostäder VVS	41 494	39 104
Tvättstuga	69 192	75 663
Trapphus/port/entr	88 956	6 375
Soprum/miljöanläggning	0	26 092
Dörrar och lås/porttele	443 872	163 873
VA	3 321	20 128
Värme	5 817	314 119
Ventilation	153 995	4 793
El	55 002	101 484
Kabel-tv/bredband	0	1 457
Hissar	89 810	202 270
Fasader	7 738	16 950
Fönster	18 402	18 583
Balkonger	0	36 875
Försäkringsärende/vattenskada	29 602	16 251
<b>Summa</b>	<b>1 025 090</b>	<b>1 127 162</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	0	158 000
VA	4 583	179 800
Kabel-tv/bredband	5 818	0
<b>Summa</b>	<b>10 401</b>	<b>337 800</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	712 104	558 224
Uppvärmning	2 897 941	2 792 258
Vatten	823 170	778 843
Sophämtning	375 552	400 991
<b>Summa</b>	<b>4 808 767</b>	<b>4 530 316</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	343 267	363 245
Självrisker	133 675	216 304
Tomträttsavgälder	2 867 500	2 652 500
Kabel-TV	30 546	29 582
Bredband	129 045	83 376
Arvode teknisk förvaltning	0	1 772
Fastighetsskatt	844 744	784 159
<b>Summa</b>	<b>4 348 777</b>	<b>4 130 938</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	325 160	232 984
Förbrukningsmaterial	26 399	5 003
Programvaror	6 759	0
Juridiska kostnader	413 843	47 293
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	492 352	-24 342
Revisionsarvoden	51 467	41 385
Ekonomisk förvaltning	149 254	139 412
Konsultkostnader	1 340 552	151 878
<b>Summa</b>	<b>2 805 786</b>	<b>593 612</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	483 090	423 250
Sociala avgifter	148 808	130 196
Övriga personalkostnader	0	996
<b>Summa</b>	<b>631 898</b>	<b>554 442</b>

#### NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	10 845	0
<b>Summa</b>	<b>10 845</b>	<b>0</b>

#### NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 549 492	8 839 875
Övriga räntekostnader	17 742	3 514
<b>Summa</b>	<b>5 567 234</b>	<b>8 843 389</b>

### NOT 13, BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Avsättning p-fond	0	-801 746
Periodiseringsfond avsätt/upplös	3 241 412	-865 561
<b>Summa</b>	<b>3 241 412</b>	<b>-1 667 307</b>

### NOT 14, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	333 271 111	325 740 444
Årets inköp	2 570 996	7 530 666
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>335 842 107</b>	<b>333 271 111</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-87 277 897	-78 630 481
Årets avskrivning	-8 877 492	-8 647 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96 155 389</b>	<b>-87 277 897</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>239 686 718</b>	<b>245 993 214</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	223 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde mark	247 600 000	279 000 000
<b>Summa</b>	<b>470 600 000</b>	<b>514 000 000</b>

### NOT 15, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	436 869	436 869
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>436 869</b>	<b>436 869</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-349 470	-327 630
Årets avskrivning	-21 840	-21 840
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-371 310</b>	<b>-349 470</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>65 559</b>	<b>87 399</b>

## NOT 16, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 865 837	8 865 837
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 865 837</b>	<b>8 865 837</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 477 612	-5 007 224
Årets avskrivning	-470 388	-470 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 948 000</b>	<b>-5 477 612</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 917 838</b>	<b>3 388 226</b>

## NOT 17, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	111 869	2 427 395
Årets investeringar	2 568 496	5 215 140
Omfört till Byggnad	-2 570 996	-7 530 666
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>109 369</b>	<b>111 869</b>

## NOT 18, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	0	5 000 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

Föreningen har upplåtit de förvärvade Brf lokalen.

## NOT 19, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	127 747	44 656
Skattefordringar	637 994	693 168
Pågående upplåtelser	3 725 758	22 060
Nabo Klientmedelskonto	4 377 625	3 313 371
Nabo räntekonto	128 064	1 065 247
Övriga fordringar	14 438	14 438
<b>Summa</b>	<b>9 011 626</b>	<b>5 152 940</b>

## NOT 20, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 473	56 623
Försäkringspremier	116 503	110 259
Kabel-TV	7 657	7 587
Tomträtt	743 750	690 000
Bredband	28 151	20 148
Förvaltning	49 709	47 820
Upplupna intäktsräntor	464 629	0
<b>Summa</b>	<b>1 448 872</b>	<b>932 437</b>

## NOT 21, AVSÄTTNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	0	-3 241 412
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-3 241 412</b>

## NOT 22, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-03-30	3,30 %		206 096 800
Danske Bank	2026-06-30	2,32 %	102 268 400	
Danske Bank	2026-06-30	2,35 %	82 268 400	
<b>Summa</b>			<b>184 536 800</b>	<b>206 096 800</b>
Varav kortfristig del			184 536 800	206 096 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 174 536 800 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 23, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 285	51 992
El	74 056	61 922
Uppvärmning	391 856	356 890
Vatten	204 181	194 540
Utgiftsräntor	16 312	37 312
Förutbetalda avgifter/hyror	1 431 113	1 329 481
<b>Summa</b>	<b>2 166 804</b>	<b>2 032 138</b>

## NOT 24, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

226 600 000

2024-12-31

226 600 000

## NOT 25, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt amortering av lånen, och omförhandling av löptider, ska genomföras 31 mars 2026. Efter räkenskapsårets utgång fram till 25 mars 2026 har ytterligare 8 lägenheter blivit sålda.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

---

Charlotte Larsson  
Ordförande

---

Daniel Kifarkis  
Styrelseledamot

---

Joacim Isberg  
Styrelseledamot

---

Katrin Kasström  
Styrelseledamot

---

Linnea Holmberg  
Styrelseledamot

---

Pratik Vithlani  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Joakim Häll  
Tjänstgörande revisorssuppleant



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.04.2026 07:36

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.04.2026 15:44

**DOCUMENT ID:**

Sy3C0\_I3ZI

**ENVELOPE ID:**

SynAAuU2-I-Sy3C0\_I3ZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nybohov 1, 769603-8590 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

3ad0c91b750347045d511ffffbea9175fd90bab5678c8657c18d89ff82d504cfd3580977ae8713575dec0ffa9c7dfb9287b2b1c9da05c26ff99a6e37128edb44

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. Charlotte Larsson char.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:45 10.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 45.83.220.223
2. LINNEA HOLMBERG linnea@blankark.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:46 10.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.56
3. JOACIM ISBERG joacim@isbergs.eu	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:35 10.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.185.28
4. PRATIK VITHLANI pratikvithlani@yahoo.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:35 10.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.236
5. DANIEL KIFARKIS kifarkis@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 21:25 10.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.84.216
6. EVA PETRA KATRIN KASS TRÖM katkas@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 22:09 10.04.2026 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.20
7. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 07:36 11.04.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.123

\* 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