

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nygård

702001–5678

Räkenskapsåret

2025

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen BRF Nygård äger sedan 1929 fastigheten med beteckningen Rosen 10 i Stockholms stad.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-11-14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-06-23 haft följande sammansättning.

Annika Lindh	Sekreterare
Björn Kronke	Ordinarie ledamot
Derek Laliberté	Ordinarie ledamot (avgick 2025-06)
Hanna Beatty	Ordinarie ledamot
Håkan Skarf	Kassör
Jacek Doberhof	Ordinarie ledamot
Kristoffer Lundberg	Ordförande
Anna Blomquist	Suppleant
Mona Bergman	Suppleant

Revisorer

Max Trydefeldt	Internrevisor
Ann-Marie Belfrage	Internrevisorsuppleant

Valberedning

Asees Ahuja
Mona Bergman

Föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft löpande kontakt och genomfört tre protokollförda möten. Av föreningens 24 lägenheter har en överlåtit under året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens kassör samt Mikenit Företagsservice AB. Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen med hjälp av externa företag.

Fastigheten

Föreningen består av 24 lägenheter samt en lokal i källarplan.

Föreningens lägenheter fördelas på antal rum och yta enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
8 st	6 st	6 st	1 st	3 st	24 st
280,3 m ²	386,5 m ²	583,5 m ²	164,7 m ²	393,8 m ²	1808,8 m ²

Föreningens enda lokal är belägen i källarplanet och har en yta om 314,0 m².

Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Tele2 (basutbud) samt bredband (100/10 Mbit/s) och IP-telefoni från Telenor. Dessa tjänster ingår i månadsavgiften med ett tillägg om 150 kronor per månad.

Den totala ytan för fastigheten uppgår till 2 120,8 m², varav 1 808,8 m² utgör lägenhetsyta och 314,0 m² lokalyta. Fördelningen mellan medlemsavgifter och lokalintäkter innebär att föreningen klassificeras

som en äkta bostadsrättsförening enligt Skatteverkets definition.

Genomförda arbeten under 2025

- Byte av avloppspump i undercentral
- Brandskyddskontroll av rökkanaler/el

Planerade arbeten under 2026

Vi påbörjar arbetet med att planera renovering av fasaderna i gathuset.

Föreningens ekonomi

Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen och överväger ytterligare amorteringar, förutsatt att föreningens löpande kostnader och planerade underhållsåtgärder medger detta.

Föreningens lokal stod outhyrd större delen av år 2025 vilket påverkade intäkterna negativt. Ett nytt fyraårigt hyresavtal träffades 2025-10-15 med Energii Sweden AB. Avtalet löper från 2025-11-01 t om 2029-09-30 och inleddes med en hyresfri period om tre månader. Från och med 2026-01 kommer avtalet att inbringa cirka 45 000 kronor i månaden i lokalhyra.

Institut	Belopp	Ränta	Bindningstid	Lån / m ²
Nordea	2 340 680 kronor	2,27%	Rörlig, 3M	1 293 kronor
Totalt	2 340 680 kronor			1 293 kronor

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att årets resultat om – **460 384 kronor** balanseras i ny räkning

Balanserad förlust:	- 1 325 470
Årets resultat:	- 460 384
Summa att disponera:	- 1 785 854

Föreningens ekonomiska resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, inklusive tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultatrapport

Rörelsens intäkter

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
3013	Hysesintäkter lokaler	43 672	524 538
3019	Avgift för andrahandsupplåtelse	5 880	0
3021	Medlemsavgifter	853 851	880 433
3918	Pantförskrivningsavgift	1 764	0
3990	Övriga ersättningar och intäkter	9 374	9 159
	Summa försäljning	914 541	1 414 130
	Summa rörelseintäkter	914 541	1 414 130
	Summa intäkter	914 541	1 414 130

Rörelsens kostnader

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
5120	Elektricitet	-70 319	-49 414
5122	Vattenavgifter	-84 573	-57 520
5124	Kabeltv	-7 852	-7 776
5127	Bredband	-39 600	-39 600
5131	Uppvärmning	-356 922	-358 071
5140	Vatten och avlopp		
5161	Städning	-54 702	-42 192
5162	Sophämtning	-93 510	-91 911
5166	Källsortering/grovsopor	-12 976	-12 819
5170	Reparation och underhåll av fastighet	-26 255	0
5190	Övriga fastighetskostnader	-4 110	434
5191	Fastighetsskatt	-66 316	-62 180
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-55 872	-51 792
5198	Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	0	-195 983
6110	Kontorsmateriel	0	0
6211	Telekommunikation	-1980	-1980
6310	Företagsförsäkringar	-1528	0
6530	Redovisningstjänster	-36 162	-33 563
6540	IT-tjänster	-5 925	0
6570	Bankkostnader	-1 085	-1 104
6580	Advokat- och rättegångskostnader	-2625	0
6590	Övriga externa tjänster	-106 250	0
6970	Tidningar, tidskrifter/facklitteratur	-0	-689
6980	Föreningsavgifter	-4 780	-4 780
	Summa övriga kostnader	-1 033 343	-1 010 939



Arbetskraft

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
7210	Löner styrelsen	-24 493	-23 994
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-5 655	-5 655
	Summa arbetskraft	-30 148	-29 649
	Rörelsens kostnader	-1 063 491	-1 040 588
	Resultat före avskrivningar	-148 950	373 542

Avskrivningar

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
7821	Avskrivningar på byggnader	-245 446	-245 446
	Summa avskrivningar	-245 446	-245 446

Finansiella intäkter / kostnader

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
8300	Ränteintäkt	1 836	20 048
8400	Räntekostnader	-68 266	-121 647
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-76	-842
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	517	929
	Summa finansiella intäkter / kostnader	-65 988	-101 513
	Resultat före skatt	-460 384	26 583

Skatter

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
8920	Skatt på grund av ändrad taxering	0	0
	Summa skatter	0	0

Årets resultat

	2025-01 - 2025-12	Per 2025-12	Per fg år
8999	Årets resultat	-460 384	26 583
	Årets resultat	-460 384	26 583

Handwritten signatures and initials:




Balansrapport

Tillgångar

Anläggningstillgångar

	Ing balans	Period	Utg balans
1110 Byggnader	470 909		470 909
1111 Aktiverade reparationskos	4 930 568		4 930 568
1112 Fjärrvärmecentral	245 000		245 000
1113 Tak	2 503 091		2 503 091
1114 Altan	354 306		354 306
1117 Värdeminskning tak	-76 361	-50 061	-126 422
1118 Värdeminskn värmec.	-151 372	-23 972	-175 344
1119 Värdeminskning byggnader	-4 561 168	-171 413	-4 732 581
Summa	3 714 972	-245 446	3 469 526

Kortfristiga fordringar

	Ing balans	Period	Utg balans
1630 Avräkning, skatter och avgifter	1 797	18 122	19 919
1684 Kortsiktiga fordr, lev.	9 900	0	9 900
1700 Interimsfordringar	10 065	14 815	24 880
Summa kortfristiga fordringar	21 672	32 937	54 699

Kassa och bank

	Ing balans	Period	Utg balans
1920 Plusgirot	659 971	-477 997	181 974
1950 Sparkonto Nordea	259 573	542 263	801 836
1970 Nordea	0	0	0
Summa kassa och	919 544	64 266	983 810
Summa omsättningstillgångar	941 306	97 203	1 038 509
Summa tillgångar	4 656 278	-148 242	4 508 035

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

	Ing balans	Period	Utg balans
2015 Avsättning fond yttre underhåll	282 879	23 576	306 455
2091 Balanserat resultat	-1 436 942	138 055	-1 298 887
2098 Föreg års resultat	138 055	-164 638	-26 583
2099 Redovisat resultat	-26 583	481 313	-460 384
2173 Reparationsfond	-405 263	-23 576	-428 839
Summa eget kapital	-1 447 854	454 730	-1 050 560

Långfristiga skulder

	Ing balans	Period	Utg balans
1282 Medlemmars insatser	-91 648	0	-91 648
2394 Upplåtelseavgifter	-600 000	0	-600 000
2397 Mottagna dep. långfristiga	0	-266 900	-266 900
Summa långfristiga skulder	-691 648	-266 900	-958 548

Kortfristiga skulder

	Ing balans	Period	Utg balans
2440 Leverantörsskulder	0	0	0
2510 Skuld fastighetsskatt	39 680	-4 136	35 544
2710 Källskatt	0	0	0
2730 Sociala avgifter	-5 655	5 655	0
2752 Lån NB 1150k 1,45 %	-2 340 680	0	-2 340 680
2910 Upplupna löner	0	-24 493	-24 493
2991 Förbetalda medlemsavgifter	-50 542	- 1536	-52 078
2993 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-159 579	-15 077	-174 656
Summa kortfristiga skulder	-2 516 776	-39 587	-2 556 363

**Summa eget kapital,
avsättningar och
skulder**

-4 656 278

148 242

-4 508 035

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nyckeltal

	Nyckeltal	Värde	Riktvärde
1	Årsavgift / m ²	472,70 kr	400–700 kr/m ²
2	Årsavgiftens andel av rörelseintäkter	93,37 %	60–90 %
3	Skuldsättning / m ² (totalyta)	1 103,70 kr	0–5 000 kr/m ²
4	Skuldsättning / m ² (boyta)	1 293,91 kr	0–10 000 kr/m ²
5	Sparande per m ²	-88,97 kr	≥ 100 kr/m ² rekommenderas
6	Räntekänslighet	2,74	< 10 (helst < 5)
7	Energikostnad / m ²	201,46 kr	150–300 kr/m ²

Basavgifter

Total yta	2 120,75 m ²
Total boyta	1 809,00 m ²

Intäkter

Medlemsavgifter	853 851 kr
Hysesintäkter	43 672 kr
Övriga intäkter	17 018 kr
Totalt	914 541 kr

Lån	2 340 680 kr
------------	---------------------

Energikostnad

Elektricitet	70 319 kr
Uppvärmning	356 922 kr
Energikostnad	427 241 kr

Från årsredovisningen

Årets resultat	- 460 384 kr
Avskrivningar	245 446 kr
Reparation och underhåll	26 255
Totalt	-188 683 kr

Nr Nyckeltal

Formel

1	Årsavgift per m ²	Medlemsavgifter / Boyta i m ² (upplåten med bostadsrätt)
2	Årsavgiftens andel av intäkter	(Medlemsavgifter / Totala rörelseintäkter) × 100
3	Skuldsättning per m ² (total yta)	Räntebärande skulder / Total yta (bostäder + lokaler)
4	Skuldsättning per m ² (boyta)	Räntebärande skulder / Boyta i m ² (upplåten med bostadsrätt)
5	Sparande per m ²	(Årets resultat + Avskrivningar + Större underhållsåtgärder) / Total yta
6	Räntekänslighet	Räntebärande skulder / Medlemsavgifter
7	Energikostnad per m ²	Totala energikostnader / Total yta

Kommentar

Visar genomsnittlig avgift per kvadrat bostadsyta.

Andel av intäkterna som kommer från medlemmar.

Anger föreningens belåning utslaget per kvadratmeter.

Ett alternativt sätt att mäta belåning mer fokuserat.

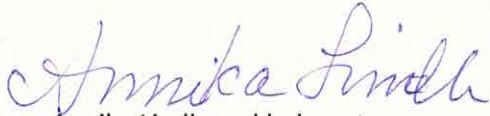
Justerat för icke-kassaposter, visar verkligt sparande.

Visar hur mycket avgifterna behöver höjas vid ränteökning.

Visar föreningens energiförbrukning i kronor per m².

[Handwritten signatures and initials]

Stockholm den 2026-06-08



Annika Lindh, ord ledamot



Björn Kronke, ord ledamot

Hanna Betty, ord ledamot



Håkan Skarf, kassör



Jacek Doberhof, ord ledamot



Kristoffer Lundberg, ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-08



Ann-Marie Belfrage, Internrevisörsuppleant

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nygård för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen samt för den löpande förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen baserat på vår revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig övriga delar av årsredovisningen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-06-08


Ann-Marie Belfrage, Internrevisorsuppleant

