

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4

726000-4036

Räkenskapsåret

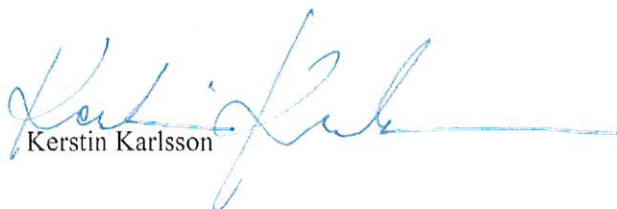
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 26 maj 2026


Kerstin Karlsson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-04-01.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 som uppfördes 1948. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 17 lokaler för uthyrning. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Lovisagatan 25-33, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok
1	1
58	2
18	3
13	4

Total bostadsyta uppgår till 5 926 m² och fastighetens areal är 9 350 m². Lokalytan är 466 m².

Bilplatser

I föreningen finns 81 p-platser och 8 mc-platser samt 10 elbilsladdare.

Förråd

I föreningen finns 17 st förråd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 666	4 498	4 401	4 238
Resultat efter finansiella poster	650	233	383	-1 712
Soliditet (%)	6,68	3,82	2,73	1,07
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	685	665	663
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,06	90,87	86,61	91,42
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 080	3 190	3 287	3 397
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 323	3 441	3 546	3 664
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,87	1,50	1,49
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	239	314	259
Räntekänslighet (%)	4,75	5,02	5,33	5,53
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	190	164	168
Driftkostnad (kr/kvm)	352	328	284	289

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat 7 nya laddstolpar på parkering bakom hus 33.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 710	453 030	26 185	233 413	868 338
Avsättning yttre fond		200 000	33 413	-233 413	0
Årets resultat				649 790	649 790
Belopp vid årets utgång	155 710	653 030	59 598	649 790	1 518 128

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 598
årets vinst	649 790
	709 388
disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	509 388
	709 388

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

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

18 922 007

19 494 931

Inventarier, verktyg och installationer

8

218 257

88 749

19 140 264

19 583 680

Summa anläggningstillgångar

19 140 264

19 583 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 281

6 996

Övriga fordringar

59 340

9 929

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

183 592

176 779

259 213

193 704

Kassa och bank

3 324 771

2 963 021

Summa omsättningstillgångar

3 583 984

3 156 725

SUMMA TILLGÅNGAR

22 724 248

22 740 405

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

649 790

233 413

Justerings för avskrivningar

598 271

873 166

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 248 061

1 106 579

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-65 508

130 103

Förändring av leverantörsskulder

203

-149 549

Förändring av kortfristiga skulder

33 849

-9 754

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 216 605

1 077 379

Investeringsverksamheten

Investeringar i anläggningstillgångar

-154 855

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-154 855

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-700 000

-622 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000

-622 500

Årets kassaflöde

361 750

454 879

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 963 021

2 508 143

Likvida medel vid årets slut

3 324 771

2 963 022



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	149 232	144 590
Revision	15 125	14 500
Övriga förvaltningskostnader	49 467	54 396
Konsultarvoden	7 800	0
	221 624	213 486

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	113 295	119 792
Arbetsgivaravgifter	28 048	29 374
	141 343	149 166

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 174 409	35 174 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 174 409	35 174 409
Ingående avskrivningar	-15 679 478	-14 816 173
Årets avskrivningar	-572 924	-863 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 252 402	-15 679 478
Utgående redovisat värde	18 922 007	19 494 931
Taxeringsvärden byggnader	63 836 000	47 732 000
Taxeringsvärden mark	31 700 000	29 700 000
	95 536 000	77 432 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128 240	1 128 240
Inköp	154 855	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 283 095	1 128 240
Ingående avskrivningar	-1 039 491	-1 029 630
Årets avskrivningar	-25 347	-9 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 838	-1 039 491
Utgående redovisat värde	218 257	88 749

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Kerstin Karlsson
Ordförande

Pia Persson

Håkan Palmér

Erika Ottaeus

Johan Lindkvist

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Ingegärd Karlsson kerstin.karlsson55@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:44 06.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/19) IP: 94.234.68.234
2. JOHAN TEODOR LINDKVIST lindkvist.jo@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:51 06.05.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/10) IP: 217.210.108.115
3. Pia Gunilla Marie Persson arpiper@arlafoods.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:38 06.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 83.252.218.14
4. ERIKA OTTAEUS eottaeus@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:02 06.05.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/06) IP: 178.22.205.76
5. Håkan Göran Palmér hakanp66@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:25 07.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/14) IP: 213.115.34.198
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:55 07.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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



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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

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