

Brf Reservoaren Nybohov

Org.nr: 769604-2402

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Reservoiren Nybohov, organisationsnummer 769604-2402, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-04.

Ekonomisk plan registrerades år 2007-07-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-28.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2004.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkras hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

På stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Johan Christensson
Ledamot	Leonidas Malaxos
Ledamot	Kim Gröndin
Ledamot	Simon Walfridson
Ledamot	Ulf Hallberg
Suppleant	Leif Werling
Suppleant	Markus Schultz

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Caroline Stähle

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pontuz Junglander sammankallande, och Helena Engvall

Information om fastigheten

Flerbostadshus om 4 våningar

Fastighetsbeteckning: Reservaren 2

Föreningens adresser:

Nybohovsgränd 26-52

Nybohovsgränd 9-15

Nybyggnadsår: 1962

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	7	249
2 rok	9	521
3 rok	118	9 419
4 rok	11	1 074
5 rok	4	510
Summa	149	11 773

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	46
3 rok	2	169
Summa	3	215

Totalt antal bostadslägenheter: 152

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	95

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	235

Totalt antal lokaler: 3

Övriga ytor:

Förråd 426 m²

Parkeringsplatser 150 st

Totalyta (m²):

12 744

Förvaltning**Avtal**

Ekonomisk & teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-08-27

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde två höjningar av årsavgiften med 12 %, 1 januari samt 1 juli 2025.

Under året har samtliga portar utrustats med nya LED-armaturer. Vidare har fiberanslutning för internet installerats i samtliga lägenheter. Föreningen har även infört individuell mätning och debitering (IMD) av el i fastigheten.

Beslut har fattats om installation av solceller på fastighetens tak, och projektering av detta projekt har påbörjats. Därtill har beslut fattats om införande av IMD för varmvatten, och installationsarbetet har inletts.

Medlemsinformation

212 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 16 överlåtelse skett.

23 medlemmar har utträtt ur föreningen.

23 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 212

150 bostadsrätter

212 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	10 505	8 851	8 891	8 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 261	- 3 104	- 2 824	- 2 958
Soliditet ¹ , %	66	67	67	68
Räntekänslighet, %	8	10	10	10
Skuld/kvm totalyta	5 365	5 364	5 405	5 412
Energikostnad/kvm totalyta	235	220	206	185
Sparande/kvm totalyta	0	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	734	605	604	549
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 761	5 760	5 807	5 809
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	81	81	80

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 005 157	9 917 884	64 950 576	- 29 765 224	- 3 104 358	146 004 035
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		749 817		-749 817		0
Balanseras i ny räkning				- 3 104 358	3 104 358	0
Årets resultat					- 2 260 526	- 2 260 526
Belopp vid årets utgång	104 005 157	10 667 701	64 950 576	- 33 619 399	- 2 260 526	143 743 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 33 619 399
Årets resultat	- 2 260 526
Totalt	- 35 879 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	996 207
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 845 533
Balanseras i ny räkning	- 35 030 599
Totalt	- 35 879 925

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	10 504 812	8 850 678
Övriga rörelseintäkter	3	1 097 590	0
Summa rörelseintäkter		11 602 402	8 850 678
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-8 985 705	-7 460 394
Administration och förvaltning	5	-591 996	-530 755
Personalkostnader	6	-294 561	-285 414
Avskrivningar		-2 251 801	-2 151 391
Summa rörelsekostnader		-12 124 063	-10 427 954
RÖRELSERESULTAT		-521 661	-1 577 276
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 196	179 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 857 061	-1 706 132
Summa finansiella poster		-1 738 865	-1 527 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 260 526	-3 104 358
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 260 526	-3 104 358
ÅRETS RESULTAT		-2 260 526	-3 104 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	205 587 307	206 319 906
Inventarier, verktyg och installationer	9	245 928	263 940
Pågående arbeten	10	26 945	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 860 180	206 583 846
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 860 180	206 583 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 094 182	1 676 450
Övriga fordringar		1 314 666	282 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 074 126	1 011 495
Summa kortfristiga fordringar		4 482 974	2 970 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 135 610	9 190 168
Summa kassa och bank		7 135 610	9 190 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 618 584	12 160 950
SUMMA TILLGÅNGAR		217 478 764	218 744 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		168 955 733	168 955 733
Förslagsinsatser		10 667 701	9 917 884
Summa bundet eget kapital		179 623 434	178 873 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 619 399	-29 765 224
Årets resultat		-2 260 526	-3 104 358
Summa fritt eget kapital		-35 879 925	-32 869 582
SUMMA EGET KAPITAL		143 743 509	146 004 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 426 021	54 578 258
Summa långfristiga skulder		54 426 021	54 578 258
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		54 426 021	54 578 258
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 950 000	13 785 911
Förskott från kunder		49 145	0
Leverantörsskulder		929 473	501 217
Skatteskulder		580 438	549 168
Övriga skulder		0	37 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 800 176	3 288 521
Summa kortfristiga skulder		19 309 232	18 162 502
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 309 232	18 162 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 478 762	218 744 795

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-521 661	-1 577 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 251 801	2 151 391
Summa		1 730 140	574 115
Erhållen ränta		118 196	179 050
Erlagd ränta		-1 857 061	-1 706 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8 725	-952 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 492 204	-565 606
Förändring av rörelseskulder		962 653	400 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-538 276	-1 117 992
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investering		-1 528 135	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 528 135	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		0	-46 029
Omläggning lån		11 852	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 852	-46 029
Årets kassaflöde		-2 054 559	-1 164 021
Likvida medel vid årets början		9 190 168	10 354 189
Likvida medel vid årets slut		7 135 610	9 190 168

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200
Stambyte	75
Förbättringar	50
Ombyggnationer	20
Sopsystem	30
Tvättstuga	25
IMD installation	10
Övriga materiella anläggningstillgångar	40

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	8 538 465	7 179 603
Hyresintäkter		
Bostäder	244 655	227 002
Lokaler	319 972	315 606
Förråd	213 940	204 116
P-platser	900 888	821 657
	1 679 456	1 568 381
Övriga intäkter		
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	286 890	102 694
Totalt nettoomsättning	10 504 812	8 850 678

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser återvunnen moms 2019-2024

2025

2024

1 097 590

0

1 097 590

0

Not 4. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

590 415

343 267

Uppvärmning

2 044 616

1 982 434

Vatten och avlopp

570 918

481 343

Sophämtning

215 874

173 152

3 421 823

2 980 196

Funktionell anläggningsservice

Hiss

276 730

286 142

Grundavtal el och larm

0

41 289

276 730

327 430

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

211 710

204 156

Fastighetsstäd

233 091

228 255

Trädgårdsskötsel

95 721

104 856

Snöröjning/sandning

95 066

97 501

635 588

634 768

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

740 285

689 150

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

191 555

177 026

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

302 738

291 103

Tomträttsavgälder

2 236 000

2 037 000

2 730 293

2 505 129

Reparationer

Reparationer

728 369

239 115

Portar och lås

135 219

15 953

863 588

255 068

Underhåll

Underhåll

317 399

68 653

Totalt operativ drift och underhåll

8 985 705

7 460 394

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

229 424

275 130

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

142 855

68 560

Konsultarvode

75 334

13 200

218 189

81 760

Revision

Revisionsarvode

39 973

37 921

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

16 786

55 128

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

12 564

14 314

Bankkostnader

8 542

10 150

Övriga administrativa kostnader

18 678

34 347

Föreningsomkostnader

47 841

22 006

87 624

80 817

Totalt administration och förvaltning

591 996

530 755

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

235 200

229 200

Sociala kostnader

59 361

56 214

294 561

285 414

Totalt personalkostnader

294 561

285 414

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

231 427 377

231 427 377

Inköp

1 501 190

0

Utgående anskaffningsvärden

232 928 567

231 427 377

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 25 107 466

- 22 974 087

Årets avskrivning på byggnader

- 2 233 789

- 2 133 379

Utgående avskrivningar

-27 341 255

-25 107 466

Utgående redovisat värde

205 587 312

206 319 911

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

115 871 000

158 732 000

Taxeringsvärde mark

216 198 000

246 262 000

332 069 000

404 994 000

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

68 700 000

68 700 000

Summa:

68 700 000

68 700 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	450 294	450 294
Utgående anskaffningsvärden	450 294	450 294
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 186 354	- 168 342
Årets avskrivningar	- 18 012	- 18 012
Utgående avskrivningar	- 204 366	- 186 354
Utgående redovisat värde	245 928	263 940
Not 10. Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	26 945	0
Utgående anskaffningsvärden	26 945	0
Utgående redovisat värde	26 945	0

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	1,240 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2030-09-30	1,050 %	4 681 366	4 681 366
Stadshypotek	2026-12-30	2,850 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,850 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	3,890 %	7 066 354	7 066 354
Stadshypotek	2027-04-30	2,580 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-02-26	3,240 %	3 950 000	3 950 000
Stadshypotek	2027-12-01	3,450 %	12 830 538	12 830 538
Stadshypotek	2027-01-30	2,730 %	9 847 763	0
SBAB			0	9 835 911
Summa skulder till kreditinstitut			68 376 021	68 364 169
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 950 000	-13 785 911
			54 426 021	54 578 258

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 5%.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Johan Christensson
Ordförande

Leonidas Malaxos
Ledamot

Kim Gröndin
Ledamot

Simon Walfridson
Ledamot

Ulf Hallberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor