

# Årsredovisning 2025

Brf Nyx

769631-7382



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyx

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. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</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 2016-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Krokslätt 33:8       | 2018    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 3 341 kvm och 1 lokal om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 537 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Emelie Öhrn                   | Ordförande      |
| Andréas Öhrn                  | Styrelseledamot |
| Britt Ann-Charlotte Bergström | Styrelseledamot |
| Lina Elisabeth Hagelberg      | Styrelseledamot |
| Maria Rebecca Ljungqvist      | Styrelseledamot |
| Felix Johansson               | Suppleant       |
| Mats Nilsson                  | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Susanne Andersson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-11. Nya medlemmar till styrelsen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● Nya torktumlare gemensam tvättstuga  
Underhållsspolning av avloppssystemet

## Planerade underhåll

**2026** ● Nya vattenmätare i lägenheterna  
Provtryckning stigarledning

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två större gemensamhetsanläggningar ga18 och ga23. Föreningen är även medlem i tre mindre gemensamhetsanläggningar, ga24, ga26 och ga27. Andel och ändamål hämtat från fastighetsutdrag 2026-01-27.

### Göteborg Krokslätt ga:18

Andel: 55

Ändamål: Garageport, ramp, köryta, avdunstningsränna, brandskyddsportar, värmeslinga, sopsugsanläggning, brandlarm och belysning till gemensam köryta.

### Göteborg Krokslätt ga:23

Andel: 27

Ändamål: Garageanläggning, gård, el och belysning, dagvattenanläggningar och återvinning.

### Göteborg Krokslätt ga:24

Andel: 196

Ändamål: Spillvattenledning och luftare för fettavskiljare.

### Göteborg Krokslätt ga:26

Andel: 207

Ändamål: Dagvattenledning och fördröjningsmagasin.

### Göteborg Krokslätt ga:27

Andel: 3 341

Ändamål: Teknikrum för undercentral.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av lån hos SEB 2025-02-28 där räntan blev 2,8% med bindningstid om 3 år. En extra amortering om 500 000 kr gjordes i samband med omläggning av lånet.

Smokey Dogs hyresavtal förlängdes med 3 år.

Föreningen har fått tillbaka momspengar från Skatteverket för ingående moms (totalt 198 000kr) som avser omsättningsbaserad momsnyckel. Detta redovisas i RR som en kredit på kostnadssidan.

### Förändringar i avtal

Under året har samtliga service- och leveransavtal sammanställts. Därtill har bland annat ett serviceavtal för torktumlarna i den gemensamma tvättstugan upprättats.

### Övriga uppgifter

GA18 har under året omprövats och GA19 har under året avregistrerats till följd av bildandet av GA23.

Garantifråga har lett till ny dörr och nytt golv på takterassen.

Instruktioner om andrahandsupplåtelse har uppdaterats och ansökningsprocessen har digitaliserats via föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 536 822   | 4 563 399   | 3 869 343   | 3 413 647   |
| Resultat efter fin. poster                         | -126 062    | -687 134    | -211 294    | -330 093    |
| Soliditet (%)                                      | 80          | 80          | 80          | 79          |
| Yttre fond                                         | 1 228 287   | 959 290     | 601 290     | 477 495     |
| Taxeringsvärde                                     | 116 434 000 | 116 017 000 | 116 017 000 | 116 017 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 046       | 1 050       | 871         | 764         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 74,2        | 76,8        | 71,3        | 72,4        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 13 574      | 13 813      | 13 903      | 14 187      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 822      | 11 395      | 11 469      | 13 401      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 262         | 113         | 216         | 214         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 60          | 48          | 50          | 83          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 75          | 70          | 59          | 66          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 78          | 57          | 52          | 52          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 212         | 174         | 161         | 202         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,19        | 3,43        | 2,32        | 1,64        |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,98       | 13,16       | 15,97       | 18,58       |

**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 vatten (totalt 113 897 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen går med ett negativt resultat på 126 062 kr, dock står avskrivningarna för 1 052 892 kr, vilket medför att föreningen exklusive avskrivningar går med ett positivt resultat på 926 830 kr.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 111 432 000        | -                                            | -                               | 111 432 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 74 293 000         | -                                            | -                               | 74 293 000         |
| Fond, yttre underhåll | 959 290            | -                                            | 268 997                         | 1 228 287          |
| Balanserat resultat   | -1 495 300         | -687 134                                     | -268 997                        | -2 451 432         |
| Årets resultat        | -687 134           | 687 134                                      | -126 062                        | -126 062           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>184 501 855</b> | <b>0</b>                                     | <b>-126 062</b>                 | <b>184 375 793</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 451 432        |
| Årets resultat      | -126 062          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 577 494</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 358 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 935 494        |
|                                      | <b>-2 577 494</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             | 4 536 823         | 4 563 399         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 173 931           | 1 353             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 710 753</b>  | <b>4 564 752</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 106 558        | -2 302 836        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -101 863          | -236 896          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -126 709          | -114 755          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 052 892        | -1 057 117        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 388 022</b> | <b>-3 711 605</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 322 731</b>  | <b>853 147</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 279            | 49 430            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 459 073        | -1 589 711        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 448 794</b> | <b>-1 540 281</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-126 062</b>   | <b>-687 134</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-126 062</b>   | <b>-687 134</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 228 186 123 | 229 239 015 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0           | 0           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 228 186 123 | 229 239 015 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 228 186 123 | 229 239 015 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 342 563     | 175 559     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 692 548   | 1 858 344   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 359 642     | 202 939     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 394 753   | 2 236 842   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 228 740     | 240 337     |
| Summa kassa och bank                         |        | 228 740     | 240 337     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 623 494   | 2 477 179   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 230 809 617 | 231 716 194 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 185 725 000        | 185 725 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 228 287          | 959 290            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>186 953 287</b> | <b>186 684 290</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 451 432         | -1 495 300         |
| Årets resultat                               |        | -126 062           | -687 134           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 577 494</b>  | <b>-2 182 435</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>184 375 793</b> | <b>184 501 855</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 14 550 000         | 30 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 550 000</b>  | <b>30 800 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 30 800 000         | 15 350 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 266 016            | 263 697            |
| Skatteskulder                                |        | 140 340            | 140 340            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 51 459             | 51 853             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 626 009            | 608 449            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>31 883 824</b>  | <b>16 414 339</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>230 809 617</b> | <b>231 716 194</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyx är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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 | 0,83 % |
|---------|--------|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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    | 3 222 684        | 3 222 684        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 522 838          | 541 252          |
| Hysesintäkter, p-platser | 439 142          | 422 190          |
| Kabel-TV/Bredband        | 156 480          | 165 600          |
| Övriga intäkter          | 47 360           | 45 288           |
| Vatten                   | 124 138          | 134 943          |
| El                       | 24 181           | 31 442           |
| <b>Summa</b>             | <b>4 536 823</b> | <b>4 563 399</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025           | 2024         |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning  | -3             | -6           |
| Övriga intäkter          | 99 047         | 0            |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 64 100         | 0            |
| Övriga rörelseintäkter   | 10 787         | 1 358        |
| <b>Summa</b>             | <b>173 931</b> | <b>1 353</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 14 943         | 0              |
| Besiktning och service | 147 466        | 325 929        |
| Städning               | 13 900         | 0              |
| Snöskottning           | 8 224          | 7 411          |
| Övrigt                 | 8 730          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>193 262</b> | <b>333 340</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder VVS                  | 17 646         | 0              |
| Tvättstuga                    | 161 095        | 13 009         |
| Trapphus/port/entr            | 0              | 1 392          |
| Soprum/miljöanläggning        | 107 865        | 579            |
| Dörrar och lås/porttele       | 10 807         | 49 050         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 0              | 16 129         |
| VA                            | 112 443        | 14 622         |
| Ventilation                   | 37 422         | 34 143         |
| Hissar                        | 47 956         | 158 208        |
| Gård/markytor                 | 2 776          | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0              | 102 232        |
| <b>Summa</b>                  | <b>498 010</b> | <b>389 364</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025     | 2024          |
|--------------|----------|---------------|
| Ventilation  | 0        | 89 003        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>89 003</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 210 867        | 194 666        |
| Uppvärmning  | 265 480        | 282 858        |
| Vatten       | 274 545        | 228 963        |
| Sophämtning  | 16 544         | 34 294         |
| <b>Summa</b> | <b>767 436</b> | <b>740 781</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 78 581         | 63 869         |
| Övrigt                     | 87 030         | 0              |
| Bredband/Kabeltv           | 118 860        | 148 148        |
| Arvode teknisk förvaltning | 172 143        | 223 520        |
| Samfällighet               | 121 065        | 244 642        |
| Fastighetsskatt            | 70 170         | 70 170         |
| <b>Summa</b>               | <b>647 849</b> | <b>750 348</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 4 679          | 11 902         |
| Övriga förvaltningskostnader | -46 676        | 65 434         |
| Juridiska kostnader          | 11 556         | 31 618         |
| Revisionsarvoden             | 22 992         | 22 869         |
| Ekonomisk förvaltning        | 109 312        | 105 073        |
| <b>Summa</b>                 | <b>101 863</b> | <b>236 896</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 99 310         | 97 410         |
| Sociala avgifter | 27 399         | 17 345         |
| <b>Summa</b>     | <b>126 709</b> | <b>114 755</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 459 082        | 1 589 610        |
| Övriga räntekostnader                               | -9               | 101              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 459 073</b> | <b>1 589 711</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 236 375 000        | 236 375 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>236 375 000</b> | <b>236 375 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 135 985         | -6 078 868         |
| Årets avskrivning                             | -1 052 892         | -1 057 117         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 188 877</b>  | <b>-7 135 985</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>228 186 123</b> | <b>229 239 015</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>109 521 000</i> | <i>109 521 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 89 660 000         | 86 200 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 774 000         | 29 817 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>116 434 000</b> | <b>116 017 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 153 578         | 153 578         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>153 578</b>  | <b>153 578</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -153 578        | -153 578        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-153 578</b> | <b>-153 578</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 71 281           | 29 388           |
| Skattefordringar       | 5 370            | 0                |
| Övriga fordringar      | 63 707           | 63 707           |
| Nabo Klientmedelskonto | 798 493          | 1 010 626        |
| Borgo                  | 753 697          | 754 624          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 692 548</b> | <b>1 858 344</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 314 503        | 162 200        |
| Försäkringspremier                                  | 13 319         | 11 961         |
| Förvaltning                                         | 31 820         | 28 778         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>359 642</b> | <b>202 939</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2026-02-28               | 2,80 %                  | 14 550 000          | 15 050 000          |
| SEB                   | 2028-02-28               | 2,60 %                  | 14 650 000          | 14 950 000          |
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 3,87 %                  | 16 150 000          | 16 150 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>45 350 000</b>   | <b>46 150 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 30 800 000          | 15 350 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 850 000 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     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 18 586         | 19 140         |
| Uppvärmning                 | 31 817         | 35 870         |
| Utgiftsräntor               | 4 379          | 5 838          |
| Vatten                      | 44 099         | 20 307         |
| Löner                       | 47 420         | 47 420         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 454 708        | 454 874        |
| Beräknat revisionsarvode    | 25 000         | 25 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>626 009</b> | <b>608 449</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 50 650 000 | 50 650 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 byttes vattenmätarna i lägenheterna. Två lån förfaller i första kvartalet 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Göteborg

---

Andréas Öhrn  
Styrelseledamot

---

Britt Ann-Charlotte Bergström  
Styrelseledamot

---

Emelie Öhrn  
Ordförande

---

Lina Elisabeth Hagelberg  
Styrelseledamot

---

Maria Rebecca Ljungqvist  
Styrelseledamot

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

---

Susanne Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 16:29

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:37

**DOCUMENT ID:**

HyznIYICbx

**ENVELOPE ID:**

HyW2UFx0-g-HyznIYICbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nyx, 769631-7382 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

af003da0f7a07f67eda5b8b1f6aa8e320117f143250e95e  
d55f8cce6024e401b8bd713a694822a9cd9af393fbffe15  
2cd0fbd949edf09872f275901246ec5e6f

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. Britt Ann-Charlotte Bergström<br>britt.bergstrom.goteborg@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 30.04.2026 09:38<br>30.04.2026 09:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.254.62.218  |
| 2. EMELIE ÖHRN<br>emelie1977@gmail.com                                 |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 11:04<br>04.05.2026 11:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.88.139.202 |
| 3. Maria Rebecca Ljungqvist<br>ljungqvist1@hotmail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 09:35<br>04.05.2026 07:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.198.4   |
| 4. ANDRÉAS ÖHRN<br>anohse@gmail.com                                    |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 19:12<br>06.05.2026 19:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.130.115  |
| 5. Lina Elisabeth Hagelberg<br>lina.hagelberg1@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 19:56<br>06.05.2026 19:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.167.188 |
| 6. SUSANNE MONIKA ANDERSSON<br>susanne.andersson@borevision.se         |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2026 16:29<br>07.05.2026 16:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.60.153  |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Nyx, org.nr. 769631-7382

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyx för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyx för räkenskapsåret 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 revisorssed 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, tillämpliga delar av 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 16:29

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.04.2026 09:37

**DOCUMENT ID:**

S1GnUYg0-e

**ENVELOPE ID:**

rkWnLtG0bx-S1GnUYg0-e

**DOCUMENT NAME:**

RB Nyx 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

9f3ee15a29bc5de1e5dc60d01299b3124519fae10cd5ca  
b7153076c54f4703fc47b3d7a497fccb430ffd7d2f4921a  
5913ddb8e9e0f5cb0472e8eca3ca8f70a42

## Activity log

| RECIPIENT                           | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. SUSANNE MONIKA ANDE<br>RSSON     | Signed        | 07.05.2026 16:29 | eID    | Swedish BankID    |
| susanne.andersson@bore<br>vision.se | Authenticated | 07.05.2026 16:26 | Low    | IP: 90.230.60.153 |

\* 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