

Årsredovisning 2025

Brf Närbilden

769617-8024



S1c4rQ0sbx-SyoVrm_o-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Närbilden

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 2007-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Närbilden 4	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968 .

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 139 bostadsrätter om totalt 12 046 kvm och 1 lokal om 429 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 475 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Öhlin	Ordförande
Aynur Bahrami	Styrelseledamot
Eva Britt-Marie Eriksson	Styrelseledamot
Marita Asta Yvonne Stenholm	Styrelseledamot
Mickael Cajback	Styrelseledamot
Elin Borelius Svensson	Suppleant
Jan Ottervald	Suppleant
Julia Brita Patricia Duarte	Suppleant

Valberedning

Anna Bogeus

Karin Ericsson

Firmateckning

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

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Samtlig el i lägenheter är bytt till jordade uttag
Installerat perilex kontakter för elspisar
Stambyte
Elstammar
Bytt alla proppskåp, samt installerat jordfelsbrytare
- 2011** ● Tak
- 2016** ● Fönsterbyte
- 2018** ● Ny puts alla fasader
Alla balkonger helrenoverade
- 2019** ● Skyddsrum upprustade samt godkänd besiktning
OVK utförd
Radonmätning
Stamspolning
- 2020** ● Nytt elektroniskt passersystem
Byggt nytt gym
Elektroniskt bokningssystem tvättstugor & bastu
Bytt samtliga entréportar
- 2021** ● Samtliga skorstenar renoverade
- 2022** ● Byggr 6 nya p-platser med laddstolpar
Byggt nergrävd miljöstation med matavfallssortering
Renoverat el på befintliga p-platser
- 2023** ● Monterat extra ventil i samtliga en-rumslägenheter
Byggt avrinning samt asfalterat vid trappan på baksidan port 35.
Energideklaration utförd
- 2024** ● Sotning samt besiktning av öppna spisar
- 2025** ● OVK utförd
Byte av gemensamt låssystem
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Inga enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Återvinningsavfall	Pre zero recykling
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala Nabo
El	Fortum ellevio
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Grovsopor	Pre zero recykling
Hushållsavfall	Pre zero recykling
Internet & kabel tv	Tele 2
Teknisk förvaltning	Jensen drift & underhåll
Vatten	Stockholm vatten & avfall

Övrig verksamhetsinformation

Samarbete med polisen gällande grannsamverkan har fortgått.

Trivselgruppen har arbetat vidare med många uppskattade aktiviteter samt evenemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

BRF har amorterat SEK 7 150 000 på föreningens lån under räkenskapsåret.

Höjt avgifter bostadsrätter med 5% 250101.

Höjt avgifter lokaler, förråd, parkeringsplatser, garage samt förråd med 5% 250101.

Höjning hyreslägenheter 5.3% 250101 efter förhandling mellan Fastighetsägarna, som företräder föreningen, samt hyresgästföreningen.

Förändringar i avtal

Styrelsen har godkännt föreningens avtal ekonomiskt samt funktionsmässigt. Inga ändringar har gjorts efter genomgång.

Övriga uppgifter

Lekplatser har besiktigats, "leksnurror" på stora gårdens lekplats har renoverats.

Nyckelsystemet gällande gemensamma lås i fastigheterna har bytts i sin helhet.

Öppna spisar har besiktigats.

OVK har utförts.

Stamspolning har genomförts.

Nya luckor har monterats i grovsopshuset, därmed kan fler sorters avfall sorteras samt lämnas.

Lagat brunn vid port 29.

10 + 12 nya cykelställ har byggts på stora och lilla gården.

Flera gupp för att sänka fordons hastigheter på gårdarna har uppförts.

Renoverat samt monterat kompletterande el i skyddsrummet i 49:an.

Diverse ny utrustning har införskaffats för uppdatering samt komplettering i skyddsrummen.

Automatiska pulversläckare har satts upp i grovsopshuset.

Fortlöpande kontroll samt dokumentation av föreningens el i gemensamma utrymmen har gjorts.

Bytt sand, samt monterat nya plankor i sandlådan på stora gården.

Startat byte av redovisningsmetod från K2 till K3 som enligt myndighetsbeslut måste användas från 260101.

Byggt vindskydd vid trappan ner till port 49:s källare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 207 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 372 503	9 025 067	8 328 958	8 083 140
Resultat efter fin. poster	-2 720 499	-1 280 293	-1 297 766	-1 995 935
Soliditet (%)	70	65	64	59
Yttre fond	1 371 360	720 748	700 000	939 766
Taxeringsvärde	234 143 000	209 561 000	209 561 000	209 561 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	716	659	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	74,5	73,5	72,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 827	5 140	5 479	6 195
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 310	4 269	4 550	5 145
Sparande / kvm totalyta, kr	87	134	186	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	36	37	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	170	161	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	41	30	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	247	227	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	1,91	1,21	0,70
Räntekänslighet (%)	5,77	7,18	8,32	9,94

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 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 har gjort många stora renoveringar under de senaste fjorton åren, såsom stambyte, el, tak, fönster, fasader, nya balkonger, ytterportar, samtliga innerdörrar i källarna, passersystem, elektronisk bokning, bytt ut hela fysiska låssystemet inom fastigheterna, renoverat samtliga sex skyddsrum, bygge av miljöstation, gym och bastu vilket medfört stora utgifter under förhållandevis kort tidsperiod.

BRF Närbilden följer en 50-årig underhållsplan, de närmaste 10 åren är kostnaden att följa den uppskattad till SEK 382 000 i snitt per år.

Föreningen har 15 hyreslägenheter i sin ägo, vilket betraktas som en dold tillgång på cirka SEK 35 000 000 till 40 000 000. När föreningen får tillbaka lägenheter är den fasta ambitionen att använda överskottet av försäljningen till amortering av fastighetslån,

detta medför en mindre skuld, vilket innebär mindre ränta att betala.

Under 2025 har föreningen amorterat SEK 7 150 000.

Föreningen kommer att amortera minst SEK 5 000 000 under 2026.

Föreningen har haft engångskostnader under 2025 på SEK 669 538 för renovering av tre lägenheter som sålts under verksamhetsåret.

Bytt ut fastigheternas låssystem vilket kostade SEK 278 325, denna kostnad kom tidigare en planerat i underhållsplanen då tillverkaren av gamla låssystemet har upphört att tillverka reservdelar till detta.

Regelverket gällande redovisning samt avskrivningar har enligt tvingande lag ändrats från K2 till K3. Detta har medfört att avskrivningar ökat med SEK 914 726 under 2025.

Styrelsen följer alltid noga upp leverantörers debiteringar, samt jämför med andra för att minimera kostnaderna.

Styrelsen medlemmar utför uppdrag som vi ej upphandlar externt för att minimera föreningens kostnader.

Vi följer kontinuerligt räntan på föreningens lån, samt justerar vid behov avgiften för brf lägenheter, förråd, garage samt parkeringsplatser två gånger per år.

Hyreslägenheters hyra förhandlas för vår räkning av Fastighetsägarföreningen med Hyresgästföreningen som motpart.

Detta sammantaget gör att vi framgent räknar med att succesivt minska det negativa resultatet.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	87 249 012	-	2 521 712	89 770 724
Upplåtelseavgifter	34 221 169	-	8 533 288	42 754 457
Fond, yttre underhåll	720 748	-	650 612	1 371 360
Balanserat resultat	-28 144 592	-1 280 293	-650 612	-30 075 497
Årets resultat	-1 280 293	1 280 293	-2 720 499	-2 720 499
Eget kapital	92 766 044	0	8 334 501	101 100 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 075 497
Årets resultat	-2 720 499
Totalt	-32 795 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 336
Balanseras i ny räkning	-37 233 660
	-32 795 996

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 372 503	9 025 067
Övriga rörelseintäkter	3	110 816	21 124
Summa rörelseintäkter		9 483 319	9 046 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 067 205	-5 874 991
Övriga externa kostnader	9	-632 702	-399 094
Personalkostnader	10	-374 385	-355 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 665 615	-2 750 889
Summa rörelsekostnader		-10 739 907	-9 380 840
RÖRELSERESULTAT		-1 256 588	-334 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 532	20 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 473 443	-966 604
Summa finansiella poster		-1 463 911	-945 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 720 499	-1 280 293
ÅRETS RESULTAT		-2 720 499	-1 280 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	136 829 861	140 004 243
Markanläggningar	13	188 937	216 729
Maskiner och inventarier	14	134 004	155 543
Summa materiella anläggningstillgångar		137 152 802	140 376 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 152 802	140 376 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 939	55 559
Övriga fordringar	16	4 342 553	5 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	403 186	318 378
Summa kortfristiga fordringar		4 791 678	379 732
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 749 446	2 777 531
Summa kassa och bank		2 749 446	2 777 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 541 124	3 157 263
SUMMA TILLGÅNGAR		144 693 927	143 533 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 525 181	121 470 181
Fond för yttre underhåll		1 371 360	720 748
Summa bundet eget kapital		133 896 541	122 190 929
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 075 497	-28 144 592
Årets resultat		-2 720 499	-1 280 293
Summa ansamlad förlust		-32 795 996	-29 424 885
SUMMA EGET KAPITAL		101 100 544	92 766 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 787 500	33 847 500
Övriga långfristiga skulder		35 500	35 500
Summa långfristiga skulder		22 823 000	33 883 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 510 000	14 600 000
Leverantörsskulder		673 730	391 869
Skatteskulder		308 840	546 946
Övriga kortfristiga skulder		2 149	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 275 664	1 345 784
Summa kortfristiga skulder		20 770 383	16 884 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 693 927	143 533 778

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 256 588	-334 649
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 665 615	2 750 889
	2 409 027	2 416 240
Erhållen ränta	9 532	20 961
Erlagd ränta	-1 532 082	-887 188
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 477	1 550 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 411 946	-7 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 287	87 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 491 183	1 629 224
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-441 902	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-441 902	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 055 000	0
Upptagna lån	0	18 510 000
Amortering av lån	-7 150 000	-21 703 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 905 000	-3 193 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 085	-1 563 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 777 531	4 341 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 749 446	2 777 531

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Närbilden 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,75 %
Yttertak	3,72 %
Fasader	2,59 %
Balkonger	2,59 %
Fönster	2,14 %
Stamledningar VA	2,45 %
Stamledningar Värme	2,45 %
Styr & övervakning	5,71 %
El	2,45 %
Dörrar & portar	10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 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	7 156 634	6 743 832
Hysesintäkter, bostäder	1 478 616	1 653 694
Hysesintäkter, lokaler	296 553	284 276
Hysesintäkter, p-platser	303 251	291 650
El	10 548	19 304
Övriga intäkter	33 568	32 311
Summa	9 279 170	9 025 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Erhållna bidrag	41 580	0
Övriga erhållna bidrag	0	1 368
Övriga intäkter	50 619	0
Övriga rörelseintäkter	18 619	19 759
Summa	110 816	21 124

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	133 440	128 024
Städning	128 450	446 498
Övrigt	120 024	186 358
Besiktning och service	294 668	134 291
Trädgårdsarbete	64 098	45 645
Snöskottning	61 489	108 135
Summa	802 169	1 048 951

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 868	25 790
Hyseslägenheter	0	3 281
Bostäder	351 580	61 523
Tvättstuga	31 923	63 503
Trapphus/port/entr	24 442	0
Soprum/miljöanläggning	45 342	0
Dörrar och lås/porttele	34 566	146 243
Övriga gemensamma utrymmen	5 087	10 588
VA	38 882	0
Värme	9 183	0
El	19 027	95 985
Fönster	1 816	24 750
Gård/markytor	91 544	13 103
Skyddsrum	43 087	0
Summa	714 347	444 765

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	49 388
Bostäder	145 334	0
Summa	145 334	49 388

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	386 575	413 861
Uppvärmning	2 007 536	1 930 290
Vatten	524 221	464 067
Sophämtning	152 515	153 042
Summa	3 070 847	2 961 260

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 342	208 053
Tomträttsavgälder	717 100	717 100
Kabel-TV	52 992	52 188
Bredband	151 148	116 655
Fastighetsskatt	286 926	276 630
Summa	1 334 508	1 370 626

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	149 986	134 436
Förbrukningsmaterial	13 441	26 791
Juridiska kostnader	21 856	20 570
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	93 333	0
Revisionsarvoden	23 750	18 750
Ekonomisk förvaltning	195 336	188 308
Konsultkostnader	135 000	10 239
Summa	632 702	399 094

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	283 415	276 763
Löner, arbetare	10 500	4 300
Sociala avgifter	80 470	74 804
Summa	374 385	355 867

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 462 675	955 251
Övriga räntekostnader	10 768	11 353
Summa	1 473 443	966 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 529 058	163 529 058
Årets inköp	441 902	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 970 960	163 529 058
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 524 815	-20 831 319
Årets avskrivning	-3 616 284	-2 693 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 141 099	-23 524 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 829 861	140 004 243
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 963 000	120 273 000
Taxeringsvärde mark	78 180 000	89 288 000
Summa	234 143 000	209 561 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 873	277 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 873	277 873
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 144	-33 352
Årets avskrivning	-27 792	-27 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 936	-61 144
Utgående restvärde enligt plan	188 937	216 729

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	467 760	467 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	467 760	467 760
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-312 217	-282 616
Årets avskrivning	-21 539	-29 601
Utgående ackumulerad avskrivning	-333 756	-312 217
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 004	155 543

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	283 192	1 839
Övriga fordringar	4 059 000	1 095
Avräkningskonto, eko. förvaltning	361	2 861
Summa	4 342 553	5 795

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 680	42 120
Försäkringspremier	132 141	17 425
Kabel-TV	13 369	13 248
Tomträtt	179 275	179 275
Bredband	17 476	17 476
Förvaltning	53 245	48 834
Summa	403 186	318 378

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-11-25	2,59 %	15 512 500	16 012 500
Swedbank	2028-10-25	2,54 %	7 450 000	14 000 000
Stadshypotek	2026-03-31	3,89 %	18 335 000	18 435 000
Summa			41 297 500	48 447 500
Varav kortfristig del			18 510 000	14 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 110 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 271	34 663
El	25 589	37 185
Uppvärmning	269 196	256 885
Utgiftsräntor	68 429	127 068
Vatten	87 642	77 201
Förutbetalda avgifter/hyror	775 537	792 782
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Summa	1 275 664	1 345 784

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 100 000	69 100 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen amorterar cirka SEK 3 800 000 260301.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

Anders Öhlin
Ordförande

Aynur Bahrami
Styrelseledamot

Eva Britt-Marie Eriksson
Styrelseledamot

Marita Asta Yvonne Stenholm
Styrelseledamot

Mickael Cajback
Styrelseledamot

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

Jan Erik Forsberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 21:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 18:30

DOCUMENT ID:

SyoVrm_o-e

ENVELOPE ID:

S1c4rQ0sbx-SyoVrm_o-e

DOCUMENT NAME:

Brf Närbilden, 769617-8024 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

8a845595943cda0ff66571d4c3b3b1e6e2c1f1dd49ec1d
ed0d0f1be6b1a5132560951842262823ac1351617a50a
0e1b3d524d09c413cd83b6907eb806ad651bc

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. ANDERS ÖHLIN andersohlin@icloud.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:34 30.03.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.242.61
2. MICKAEL CAJBACK cajback2017@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:57 30.03.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.243.178
3. AYNUR BAHRAMI aynur.bahrami@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:12 30.03.2026 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.136.168
4. Marita Asta Yvonne Stenholm marita.stenholm@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 00:52 31.03.2026 00:45	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.77
5. Eva Britt-Marie Eriksson Britt-Marie.Eriksson@sca ndichotels.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 20:22 31.03.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.77.91
6. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:40 31.03.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.124.17

* 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

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Närbilden

Org.nr 769617-8024

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Närbilden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2026

Jan-Erik Forsberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 21:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 18:30

DOCUMENT ID:

Ski4HmujZI

ENVELOPE ID:

r1gq4r7uj-g-Ski4HmujZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

9aeb4f614117a7d4d2b1b64aec2e208b843b75cb912c2
b56b41d194a7c2e3a8eaf5eeaa8edf96ab8232c3419bd8
dff155653ce7e4e6cc0837efa83110774c70b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Forsberg	Signed	31.03.2026 21:40	eID	Swedish BankID
jef@jefholding.se	Authenticated	31.03.2026 21:39	Low	IP: 94.137.124.17

* 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