



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nygården

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25 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
RÖDA LACKET 11	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 12	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 6	1938	Norrköping
RÖDA LACKET 7	1938	Norrköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkringar (via SBC/Gallagher)

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 302 kvm och 7 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 2522 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Lennart Tobias Andersson	Ordförande
Eva Hansson	Sekreterare
Jonas Lindberg	Ledamot
Jonas Mikael Sedman	Suppleant
Titti Ann-Catrin Wilhelmsson	Suppleant

Valberedning

Ej utsedd

Firmateckning

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

Revisorer

Lukas Landberg Internrevisor
Håkan Olsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003-2004** ● Renovering av balkonger
- 2004-2005** ● Byte/modernisering av elinstallationer i lägenheter.
Stambyte VVS i lägenheter. Återställning av badrum och WC.
- 2005** ● Byte av lägenhetsdörrar
- 2008** ● Målning av trapphusen på Jacob Ekbohmmsgatan
Målning av källare samt källarfönster
- 2009** ● Målning av trapphusen på Trozelligatan
Målning av samlingslokal, samt indragning av vatten och avlopp och installation av trinettkök.
Inköp av nya möbler till samlingslokalen.
- 2010** ● Relining av 2 st. dagvattenrör som går ner vid pannrummen på Trozellig. och Jacob Ekbohmmsg.
- Klart december 2010
- 2013** ● Omläggning av tak på Jacob Ekbohmmsgatan 24-26
- 2014** ● Omläggning av tak på Trozelligatan 35-37
- 2019** ● Asfaltering av gårdsyta och anskaffande av kärlskåp för källsortering
- 2020** ● Nya tvättmaskiner på Trozelligatan
Nya grindar och staket vid infart till fastigheterna
Nya fjärrvärmecentraler Jacob Ekbohmmsgatan 24-26 och Trozelligatan 35-37
Ny elcentral Jacob Ekbohmmsgatan 24-26
- 2022** ● Nya tvättmaskiner på Jacob Ekbohmmsgatan
- 2024** ● Byte av samtliga källarfönster på Jacob Ekbohmmsgatan och Trozelligatan
Relining av avloppsstammar och samlingsledningar i källarplan på Jacob Ekbohmmsgatan och Trozelligatan
- 2025** ● Uppdatering av cykelparkering
Dränering och ombyggnad av dagvattenavledning. Installation av backventiler på avlopp.

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av radiatorer och ledningar
- 2027** ● Byte av elcentral Trozelligatan 35-37
Byte av belysning i trapphus och allmänna ytor

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)
El och eldistribution	E.ON Energidistribution AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkringar (via SBC/Gallagher)
Fastighetsskötsel	TJ:s Bygg & Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	E.ON/Navirum Energi AB
Gruppavtal Bredband & TV	Telia AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Skadesjursbekämpning	Anticimex AB
Skötsel av kvartersparkyta	HSB Boservice AB
Vatten/avlopp/avfall	Nodra AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Parkföreningen Röda Lacket, med en andel på 28.57%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av gemensam parkyta inom kvarteret Röda Lacket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under vinter/vår 2025 utfördes dränering och ombyggnad av dagvattenavledningen runt föreningens huskroppar. I samband med detta delades ledningarna för avlopps- och dagvatten, samt monterades det backventiler på samtliga utgående avloppsledningar.

Vid återställning av markytorna gjordes mindre justering av fördelningen mellan gräs-, grus- och asfaltsytor, samt uppdatering av cykelparkering. Kostnaden för projektet har uppgått till 3,22 miljoner kr. Under året har föreningen tagit upp nya lån på 3,1 miljoner kr för finansiering av detta.

En blockerad avloppsstam medförde att en vattenskada uppkom i en av lägenheterna på Trozelligatan 35, samt påverkade ytskikt i styrelserummet/samlingslokalen. Kostnaden för återställning uppgick till 140 850 kr, varav fastighetsförsäkringen ersatte 40 950 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar Östgöta till IF Skadeförsäkringar AB (via SBC/Gallagher).

Ett nytt gruppavtal för bredband och TV har slutits med Telia AB, som löper över fem år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 868 181	1 752 397	1 679 317	1 643 954
Resultat efter fin. poster	-3 051 138	-1 360 081	233 885	264 276
Soliditet (%)	0	0	20	15
Yttre fond	971 704	2 313 053	2 059 109	1 793 857
Taxeringsvärde	42 429 000	36 004 000	36 004 000	36 004 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	747	713	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	96,0	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 256	2 006	2 046	2 176
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 972	1 799	1 835	2 176
Sparande / kvm totalyta, kr	159	225	220	235
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	20	20	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	171	144	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	225	198	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,64	-	-
Räntekänslighet (%)	4,17	2,69	2,87	-

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

Under 2025 utfördes omfattande arbete avseende dränering och ombyggnad av dagvattenhantering runt föreningens byggnader. Detta har bidragit till ett negativt resultat för året 2026. Åtgärderna har finansierats med hjälp av upptagande av nya lån. Årsavgiften har under senaste åren justerats stegvis för att hantera den tillkommande räntekostnaden och amorteringar för dessa lån. Styrelsen bedömer att föreningen fr o m 2026 åter kommer att visa ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	84 000	-	-	84 000
Upplåtelseavgifter	695 345	-	-	695 345
Fond, yttre underhåll	2 313 053	-1 701 543	360 194	971 704
Balanserat resultat	-1 862 798	341 462	-360 194	-1 881 530
Årets resultat	-1 360 081	1 360 081	-3 051 138	-3 051 138
Eget kapital	-130 481	0	-3 051 138	-3 181 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 521 336
Årets resultat	-3 051 138
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 194
Totalt	-4 932 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	971 704
Balanseras i ny räkning	-3 960 963

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	1 868 182	1 752 397
Övriga rörelseintäkter	3	48 866	7 476
Summa rörelseintäkter		1 917 048	1 759 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 333 941	-2 652 351
Övriga externa kostnader	9	-172 026	-98 177
Personalkostnader	10	-51 571	-48 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 244	-215 244
Summa rörelsekostnader		-4 772 782	-3 019 702
RÖRELSERESULTAT		-2 855 734	-1 259 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 777	20 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-201 181	-121 077
Summa finansiella poster		-195 404	-100 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 051 138	-1 360 081
ÅRETS RESULTAT		-3 051 138	-1 360 081

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 991 851	4 207 095
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 991 851	4 207 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 991 851	4 207 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 113	18 274
Övriga fordringar	14	641 829	1 948 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 322	48 173
Summa kortfristiga fordringar		692 264	2 015 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		692 264	2 015 274
SUMMA TILLGÅNGAR		4 684 115	6 222 370

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		779 345	779 345
Fond för yttre underhåll		971 704	2 313 053
Summa bundet eget kapital		1 751 049	3 092 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 881 529	-1 862 798
Årets resultat		-3 051 138	-1 360 081
Summa fritt eget kapital		-4 932 667	-3 222 878
SUMMA EGET KAPITAL		-3 181 617	-130 480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 039 662	1 991 888
Summa långfristiga skulder		4 039 662	1 991 888
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 455 799	2 545 573
Leverantörsskulder		65 576	571 189
Skatteskulder		20 938	3 749
Övriga kortfristiga skulder		12 952	12 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	270 806	1 227 481
Summa kortfristiga skulder		3 826 071	4 360 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 684 115	6 222 370

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 855 734	-1 259 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	215 244	215 244
	-2 640 490	-1 044 586
Erhållen ränta	5 777	20 826
Erlagd ränta	-205 734	-117 121
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 840 447	-1 140 881
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 722	-55 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 440 564	1 529 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 265 289	332 654
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 100 000	0
Amortering av lån	-142 000	-90 487
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 958 000	-90 487
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 307 289	242 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 924 471	1 682 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	617 183	1 924 471

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nygården 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2,00 - 5,00 %
Lyktstolpar	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 713 468	1 616 544
Hysesintäkter lokaler	54 000	54 000
Bredband	85 650	73 150
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 782	0
Pantsättningsavgift	4 116	2 148
Överlåtelseavgift	1 470	2 986
Administrativ avgift	2 548	1 029
Andrahandsuthyrning	5 145	2 546
Öres- och kronutjämning	3	-6
Summa	1 868 182	1 752 397

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	40 950	0
Återbäring försäkringsbolag	7 916	7 476
Summa	48 866	7 476

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 432	66 433
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 944	3 888
Fastighetsskötsel gård enl avtal	10 365	15 258
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 159	0
Städning utöver avtal	3 306	0
Brandskydd	7 464	3 989
Gårdkostnader	352	449
Gemensamma utrymmen	987	4 022
Snöröjning/sandning	1 063	0
Förbrukningsmaterial	325	1 562
Summa	100 398	95 600

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 631	0
Dörrar och lås/porttele	5 190	4 289
VVS	2 171	0
Elinstallationer	0	8 850
Tak	0	4 523
Fönster	5 695	0
Mark/gård/utemiljö	958	0
Vattenskada	140 910	0
Summa	156 555	17 662

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	1 011 419
Fönster	0	592 811
Mark/gård/utemiljö	3 236 233	97 313
Summa	3 236 233	1 701 543

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 904	49 651
Uppvärmning	390 310	431 784
Vatten	96 776	86 995
Sophämtning/renhållning	59 753	59 638
Grovsopor	0	4 022
Summa	591 743	632 090

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 097	61 621
Skadedjursförsäkring	2 637	3 420
Kabel-TV	19 191	29 478
Bredband	74 665	56 847
Fastighetsskatt	76 422	59 090
Summa	249 012	210 456

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	135	1
Juridiska åtgärder	9 969	0
Revisionsarvoden internrevisor	4 100	0
Styrelseomkostnader	0	1 600
Fritids och trivselkostnader	1 718	389
Föreningskostnader	0	1 380
Förvaltningsarvode enl avtal	78 402	75 233
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	3 224
Administration	3 804	3 457
Konsultkostnader	55 500	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 050	0
Summa	172 026	98 177

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 607	33 813
Boka om till 6421	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	12 964	11 118
Summa	51 571	48 931

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	201 181	121 077
Summa	201 181	121 077

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 836 808	8 843 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 830 268	8 836 808
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 629 713	-4 421 009
Årets avskrivning	-215 244	-215 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 844 957	-4 636 253
Utgående restvärde enligt plan	3 991 851	4 207 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 829 000	21 804 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 200 000
Summa	42 429 000	36 004 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 453	140 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 453	140 453
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-140 453	-140 453
Utgående ackumulerad avskrivning	-140 453	-140 453
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 646	24 356
Transaktionskonto	245 696	854 171
Borgo räntekonto	371 487	1 070 300
Summa	641 829	1 948 827

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 467	6 184
Förutbet försäkr premier	24 401	12 923
Förutbet kabel-TV	2 079	9 828
Förutbet bredband	12 375	19 238
Summa	45 322	48 173

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-05	2,80 %	940 450	965 446
Handelsbanken	2025-03-01	1,40 %		973 535
Handelsbanken	2026-01-02	2,80 %	561 376	581 428
Handelsbanken	2026-06-01	1,29 %	943 726	968 890
Handelsbanken	2032-03-01	2,48 %	1 048 162	1 048 162
Stadshypotek AB	2030-03-30	3,79 %	1 773 000	
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,65 %	1 280 500	
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,80 %	948 247	
Summa			7 495 461	4 537 461
Varav kortfristig del			3 455 799	2 545 573

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 707 961 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
Upplupna kostnader	268	809 938
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 944	1 944
Uppl kostn el	3 917	4 991
Uppl kostnad Värme	47 791	48 252
Uppl kostn räntor	15 243	19 796
Uppl kostnad Sophämtning	17 060	2 046
Uppl kostn rep och underhåll	0	158 205
Uppl kostnad arvoden	22 370	21 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 029	6 850
Förutbet hyror/avgifter	155 184	153 659
Summa	270 806	1 227 481

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 640 000	7 640 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr o m 2026-03-01 höjs avgifterna med 2 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Norrköping

Eva Hansson
Sekreterare

Jonas Lindberg
Ledamot

Tobias Andersson
Ordförande

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

Håkan Olsson
Internrevisor

Lukas Landberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 18:08

DOCUMENT ID:

H1MlBxmOoWx

ENVELOPE ID:

B1IZxQ_jZx-H1MlBxmOoWx

DOCUMENT NAME:

Brf Nygårdén, 725000-1166 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

8fa72d198099e331b48f227fddf1db508df5b1f9ff1627de
9a1fda2023ea6d151a5e0994ba7aa657874ad91d74806
66cd06e9db6f649b23a4975a5a67d4ebaa9

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. JONAS LINDBERG jonas.lindberg@brfnyard en.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:27 30.03.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.197.34
2. Carl Lennart Tobias Ander sson tobias.andersson@brfnyg arden.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:33 30.03.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.245.199
3. EVA BIRGITTA MARIA HA NSSON eva.hansson@brfnyard n.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:33 30.03.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.245.199
4. LUKAS LANDBERG lukas.landberg@brfnyard en.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:35 30.03.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.36.96
5. MATS HÅKAN OLSSON hakan.olsson@brfnyard n.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:40 30.03.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.11.111

* 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

Bostadsrättsföreningen Nygården

Räkenskapsåret 2025

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nygården (725000-1166) för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen utifrån vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. Vår revision har omfattat att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi har även stämt av redovisningsprinciperna, styrelsens tillämpning av dem samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat protokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma att styrelsen har agerat enligt föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vår bedömning är att styrelsens ledamöter agerat enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året genomfört större åtgärder med dränering, återställande med asfaltering med mera, vilket påverkat föreningens lånebild och ekonomi. Vår bedömning är att styrelsen på ett seriöst och noggrant sätt varit delaktiga under arbetets gång samt beaktat effektiva och långsiktiga lösningar för föreningen. Även uppdatering av underhållsplanen är en del av det långsiktiga arbetet.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.03.2026 18:08

DOCUMENT ID:

SylUWgQdiWx

ENVELOPE ID:

HJLWIXdsWx-SylUWgQdiWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse.pdf

1 page

SHA-512:

32097027979f687e7fbb9423d90489fb664824440e458d
786386a1b13215a6a5c37177da0648488fa7051601739
6aca7fb6dfaa500637e1b080f60b85beb838d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUKAS LANDBERG	Signed	30.03.2026 18:41	eID	Swedish BankID
lukas.landberg@brfnygard en.se	Authenticated	30.03.2026 18:41	Low	IP: 83.185.36.96
2. MATS HÅKAN OLSSON	Signed	30.03.2026 19:37	eID	Swedish BankID
hakan.olsson@brfnygard n.se	Authenticated	30.03.2026 19:37	Low	IP: 213.66.185.110

* 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