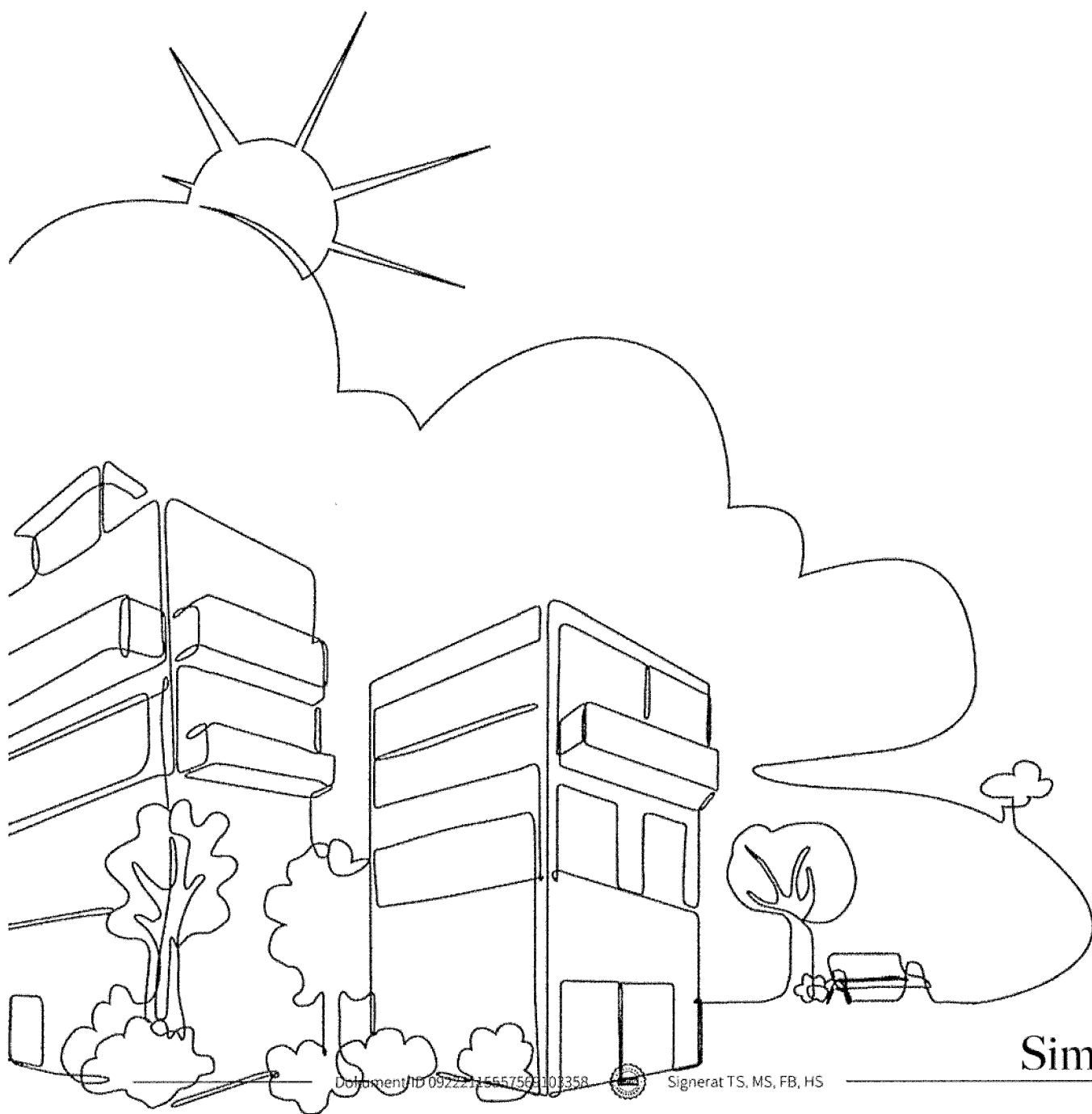


Årsredovisning 2025

Brf Nektarinen i Täby

769627-8386



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nektarinen i Täby

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. 4
	s. 4
	s. 5
	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

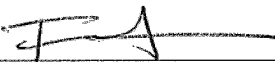
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nektarinen i Täby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-02-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

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

Täby 11/03/2026

Ort och datum



Underskrift

Fredrik Brandt

Namnförtydligande

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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Nektarinen 1	2016	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 645 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikis Samaras	Ordförande
Fredrik Brandt	Ledamot
Hanna Söderström	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Tony Sjölund Auktoriserad revisor Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. Uppdatering av stadgar - första omgång.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Uppdatering av stadgar - andra omgång.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019 • Installation ytterbelysning carport

2021 • Montering av slipers runt häck

2022 • Energideklaration fastighet
OVK besiktning

2023 • Grusning av carport
Installation laddbox för intresserade

2025 • Komplettering Installation av laddboxar för intresserade

Planerade underhåll

2026 • Elsäkra fördelarskåp med överspänningsskydd
Eventuell asfaltering av hårdgjorda ytor
Grusning "top up" av carport

2027 • Målning invändig trapphus

Avtal med leverantörer

Vinterunderhåll Mann Markarbete

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har genomfört omfattande digital utveckling med individuella e-postadresser till styrelsemedlemmar, Teams för intern kommunikation och SharePoint för dokumenthantering. WhatsApp-grupp skapad för alla medlemmar där daglig kommunikation förs. Ordning och reda-information har skickats ut till medlemmar gällande carport och rökning. Styrelsen har arbetat aktivt med låneförhandlingar under året för att säkra bästa villkor inför framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftsutveckling: Ingen höjning 2025.

Tidigare höjningar: 15% (2023-02-01) och 30% (2024-01-01) för att möta ökade räntekostnader.

Räntebindning (november 2025): 50% av lånet bundet 1 år (ränta 2,59%), 50% av lånet bundet 2 år (ränta 2,82%)

Förändringar i avtal

Inga nya avtal.

Befintliga leverantörer oförändrade: Mann Markarbete (mark) Chargenode (laddboxar) Brandsäkra bolaget (brandskydd)Folksam via Söderberg & Partners (försäkring) Simpleko (ekonomisk förvaltning)

Övriga uppgifter

Laddboxar: Översyn av laddavgifter planeras Q1 2026 då medlemmar upplevt priserna som höga.

Styrelsearvoden: Återinförs 2025 efter två år utan arvoden.

Planerad årsstämma: Februari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 480 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 592 kr.

2026031603208



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 432 259	1 416 325	1 077 993	939 594
Resultat efter fin. poster	-110 750	-449 830	-126 124	68 266
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	586 350	498 754	506 206	418 250
Taxeringsvärde	52 412 000	55 199 000	52 374 000	52 374 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	805	620	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	91,3	87,1	91,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 353	12 488	12 623	12 758
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 353	12 488	12 623	12 758
Sparande / kvm totalyta, kr	209	3	258	313
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	37	37	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	20	50	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	82	57	87	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,44	0,91	0,58
Räntekänslighet (%)	15,34	15,50	20,36	21,26

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 redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -110 750 kronor. Tillsammans med tidigare balanserade förluster uppgår det ackumulerade resultatet till ett negativt belopp. Underskottet förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader samt planenliga avskrivningar. De planenliga avskrivningarna utgör en bokföringsmässig kostnad och medför därmed inget kassaflödespåverkande utflöde av likvida medel.

Vad gäller räntekostnaderna påverkar dessa inte kassaflödet i sig, utan det är den erlagda räntan – såsom redovisad i kassaflödesanalysen – som innebär ett faktiskt utflöde av likvida medel. Detta förtydligas i syfte att ge läsaren en korrekt och transparent bild av föreningens kassaflöde och ekonomiska ställning.

För att hantera den rådande räntevolatiliteten samt stärka föreningens långsiktiga ekonomiska handlingsutrymme har styrelsen under året valt att binda delar av föreningens lån på 1 respektive 2 år. Föreningen har under året upprätthållit en god likviditet och en stabil soliditet.

Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis har goda förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska åtaganden. Styrelsen föreslår att årets förlust balanseras i ny räkning samt att avsättning sker till fond för yttre underhåll enligt upprättad underhållsplan. Den ekonomiska ställningen framgår i sin helhet av resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

2026031603210

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	56 310 000	-	-	56 310 000
Fond, yttre underhåll	498 754	-	87 596	586 350
Direkt kapitaltillskott	79 912	-	-	79 912
Balanserat resultat	-1 219 059	-449 830	-87 596	-1 756 485
Årets resultat	-449 830	449 830	-110 750	-110 750
Eget kapital	55 219 777	0	-110 750	55 109 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 756 485
Årets resultat	-110 750
Totalt	-1 867 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 596
Balanseras i ny räkning	-1 954 831
	-1 867 235

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	1 432 259	1 416 325
Övriga rörelseintäkter	3	42 590	34 424
Summa rörelseintäkter		1 474 850	1 450 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-310 565	-434 597
Övriga externa kostnader	8	-157 232	-106 205
Personalkostnader	9	-23 655	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 104	-454 104
Summa rörelsekostnader		-945 555	-994 906
RÖRELSERESULTAT		529 294	455 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 095	11 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-649 139	-917 243
Summa finansiella poster		-640 044	-905 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 750	-449 830
ÅRETS RESULTAT		-110 750	-449 830

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	74 452 480	74 898 592
Maskiner och inventarier	12	55 271	63 263
Summa materiella anläggningstillgångar		74 507 751	74 961 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 507 751	74 961 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 064	0
Övriga fordringar	13	4 121	5 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 327	107 869
Summa kortfristiga fordringar		70 512	113 303
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 068 040	1 005 410
Summa kassa och bank		1 068 040	1 005 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 138 552	1 118 713
SUMMA TILLGÅNGAR		75 646 303	76 080 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 389 912	56 389 912
Fond för yttre underhåll		586 350	498 754
Summa bundet eget kapital		56 976 262	56 888 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 756 485	-1 219 059
Årets resultat		-110 750	-449 830
Summa fritt eget kapital		-1 867 235	-1 668 889
SUMMA EGET KAPITAL		55 109 027	55 219 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 049 120	0
Summa långfristiga skulder		10 049 120	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 271 200	20 542 400
Leverantörsskulder		5 645	123 408
Övriga kortfristiga skulder		0	-5 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 311	200 675
Summa kortfristiga skulder		10 488 156	20 860 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 646 303	76 080 568

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 294	455 844
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	454 104	454 104
	983 398	909 948
Erhållen ränta	9 095	11 569
Erlagd ränta	-665 005	-938 769
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 488	-17 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 791	6 024
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 569	98 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 711	87 097
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-222 080	-222 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-222 080	-222 080
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 631	-134 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 410	1 140 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 068 040	1 005 410



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nektarinen i Täby 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 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	1,00 %
Installationer	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 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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 274 664	1 274 664
Hysesintäkter, p-platser	62 207	59 040
Övriga intäkter	95 388	82 621
Summa	1 432 259	1 416 325

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	21 295	-1
Åtgärd balkongdörrar	0	34 425
Erhållna bidrag	21 295	0
Summa	42 590	34 424

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	34 425
Besiktning och service	22 202	2 063
Trädgårdsarbete	1 995	270
Snöskottning	13 230	59 380
Summa	37 427	96 138

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	42 726	37 803
Serviceavtal	4 600	10 480
Summa	47 326	48 283

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	71 936	61 335
Vatten	62 477	32 147
Sophämtning	27 895	27 023
Summa	162 308	120 505

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	12 976	107 018
Självrisker	0	12 225
Kabel-TV	50 528	50 428
Summa	63 504	169 671

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	59 447	13 279
Övriga förvaltningskostnader	34 952	33 126
Revisionsarvoden	26 500	24 500
Ekonomisk förvaltning	36 333	35 301
Summa	157 232	106 205

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvode	18 000	0
Sociala avgifter	5 655	0
Summa	23 655	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	649 139	917 243
Summa	649 139	917 243

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 467 500	78 467 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 467 500	78 467 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 568 908	-3 122 796
Årets avskrivning	-446 112	-446 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 015 020	-3 568 908
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 452 480	74 898 592
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 856 000</i>	<i>33 856 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 200 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	12 212 000	13 599 000
Summa	52 412 000	55 199 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående

79 913

79 913

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

79 913

79 913

Akkumulerad avskrivning

Ingående

-16 650

-8 658

Årets avskrivning

-7 992

-7 992

Utgående ackumulerad avskrivning

-24 642

-16 650

Utgående restvärde enligt plan

55 271

63 263

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde

79 913

79 913

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto

4 046

3 776

Övriga fordringar

75

1 658

Summa

4 121

5 434

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

2025-12-31

2024-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 700

6 170

Försäkringspremier

14 912

80 242

Kabel-TV

12 632

12 632

Förvaltning

9 083

8 825

Summa

42 327

107 869



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,59 %	10 160 160	20 542 400
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,82 %	10 160 160	
Summa			20 320 320	20 542 400
Varav kortfristig del			10 271 200	20 542 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 209 920 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250	0
El	4 964	5 492
Utgiftsräntor	41 225	57 091
Beräknade soc avgifter	5 655	0
Förutbetalda avgifter/hyror	115 592	115 592
Beräknat styrelsearvode	18 000	0
Beräknat revisionsarvode	24 625	22 500
Summa	211 311	200 675

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-04.

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

Täby



Mikis Samaras
Ordförande



Fredrik Brandt
Ledamot



Hanna Söderström
Ledamot

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



Edlund & Partners
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569103358

Dokument

ÅR- Brf Nektarinen i Täby 2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-02-04 16:58:12 CET (+0100) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2026-02-04 23:05:47 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)

tony.sjolund@edlundpartners.se

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TONY SJÖLUND"

Signerade 2026-02-04 23:05:47 CET (+0100)

Mikis Samaras (MS)

Brf Nektarinen i Täby

mikis@samaras.se

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mikis Samaras'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikis Samaras"

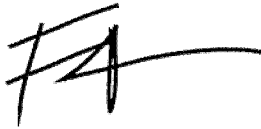
Signerade 2026-02-04 17:36:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569103358

Fredrik Brandt (FB)
Brf Nektarinen i Täby
fredrikbrandt92@gmail.com

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FB'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK BRANDT"
Signerade 2026-02-04 17:38:38 CET (+0100)

Hanna Söderström (HS)
Brf Nektarinen i Täby
hansodse13@gmail.com

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Rebecka Söderström"
Signerade 2026-02-04 17:29:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nektarinen i Täby, org.nr 769627-8386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nektarinen i Täby för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nektarinen i Täby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

2026031603226

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569104304

Dokument

RB- Brf Nektarinen i Täby 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-04 17:40:41 CET (+0100) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2026-02-04 23:04:24 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

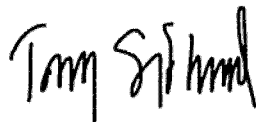
Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)

tony.sjolund@edlundpartners.se

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tony Sjölund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"

Signerade 2026-02-04 23:04:24 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569104304

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

