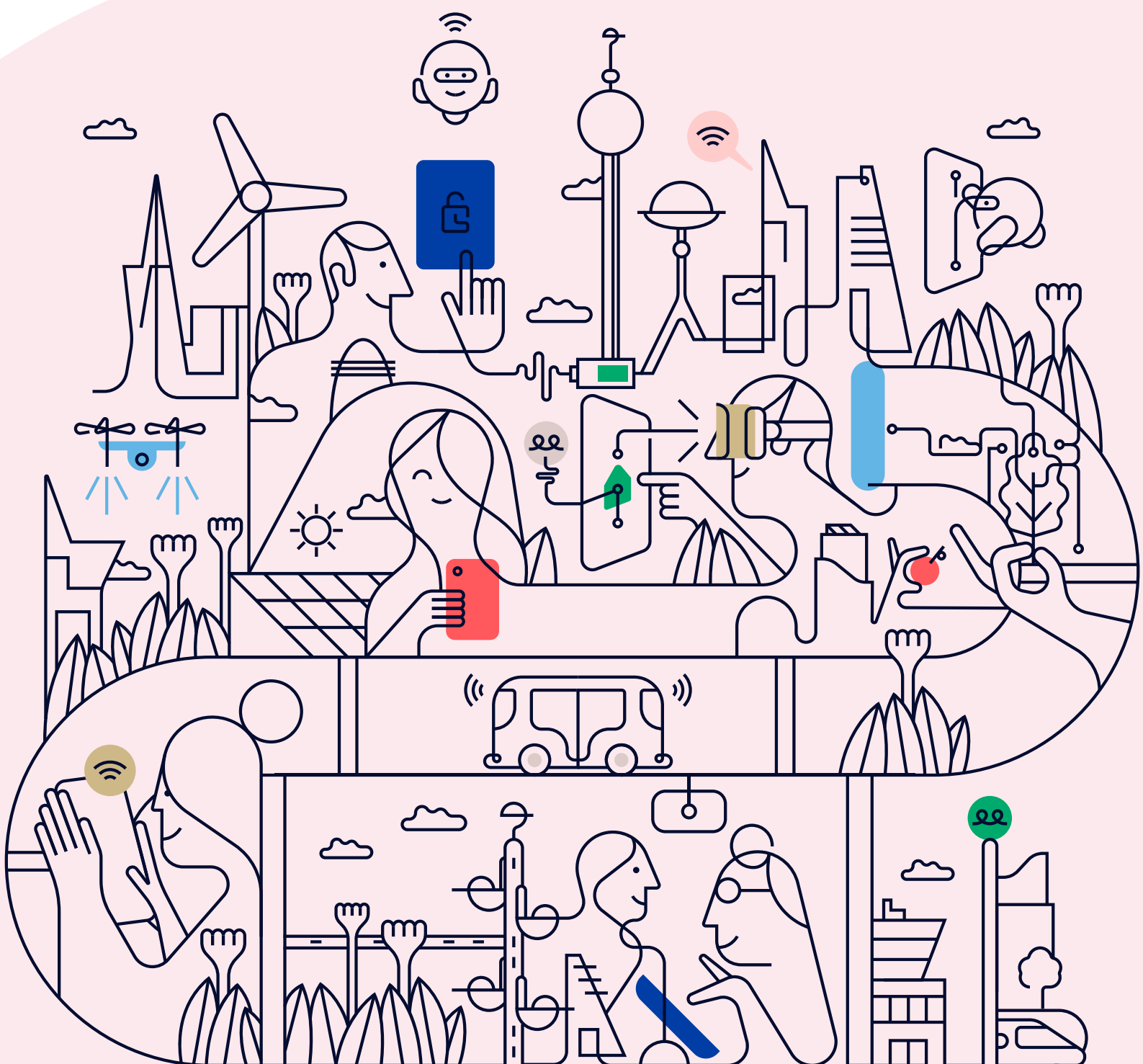




Välkommen till årsredovisningen för Brf Nevishus i Staffanstorp

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
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 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
Nevishög 13:11	1992	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus och 21 småhus.

Värdeåret är 1992

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 904 kvm och 1 lokal om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 264 kvm

Styrelsens sammansättning

Kjell Arne Olsson	Ordförande
Inga Fremling	Styrelseledamot
Ann Bodil Christina Eriksson	Styrelseledamot
Lars Öst	Styrelseledamot t.o.m 2025-11-10
Rikard Ranshede	Suppleant

Valberedning

Gun Scheffer
Margareta Gullberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Camilla Lindstaf	Extern revisor	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Siv Ingela Margareta Larsén	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Målning av garageportar
- 2017** ● Ommålning av alla träytor och förråd
- 2018** ● Taktvätt och impregnering
Underhållsspolning av fastighetens köksavlopp
- 2019** ● Radiator- och Termostatventil / byte samt insällning av värmevärde
- 2020** ● Slutbesiktning av värmesystemet samt mätning av ev. avvikelser
Kontroll och åtgärd av tegelstenar och murfogar på flerfamiljshusen.
Radonmätning är utförd under Oktober - December 2020. - Mätresultaten har blivit godkända i alla hus och lägenheter av Miljöförvaltningen i Staffanstorp.
Belysning vid parkeringsplatser / garage, trappor i flerfamiljshus, soprum och trädgårdsavfall har uppgrederats, utökats, lagts till och bytts ut med nya led-lampor.
- 2021** ● Genomgång av alla ventilationsfläktar. Söndriga och förbrukade detaljer såsom styrkort och rotormotorer har blivit utbytta. - Arbetet utfört av Lindsells AB
Översyn av alla elcentraler har blivit utförd i alla lägenheter och småhus. - Elon
Montering av nya tidur till entrédörrarna vid flerfamiljshusen har blivit utförd. - Great Security
- 2022** ● Utbyte av söndriga tegelstenar samt reparation av tegel-/murfogar har gjorts på flervåningshusen. Alla balkonger (yttersidan) samt framsidan på flervåningshusen över entrén har tvättats. - Servicekuben
Underhållsspolning av fastigheternas huvudledning samt renspolning av köks- och avloppsbrunnar i badrum. - Högtrycksservice Öresund AB
- 2023** ● Föreningen har tecknat nytt/förlängt avtal med Telia vad beträffar TV och Bredband. Avtalet förnyades den 1 juni 2023.
Nya remmar inköpta av Lindsells till rotormotorerna i vårt fläktsystem. Utbytet gjordes under vårservicen.

- 2023** ● Utbyte av dilatationsfogar i föreningens flerfamiljshus. Färdigställt den 1 juni 2023.
- 2024** ● Utbyte av våra 30-år gamla hissar (2 st) i våra flerfamiljshus nr 42 C och 46 C. Utbyte av söndriga rotormotorer i vårt fläktsystem. Gammal lysrörsbelysning i våra trappuppgångar har ersatts av nya ledlampor.
- 2025** ● Inhyrning av avfalls- och elektronik-container den 27/10 - 2/11-2025
Lindsells har utfört rengöring av alla frånluftskanaler i våra lägenheter och småhus. Samtidigt har vi bitt Lindsells utföra en fullständig översyn av frånluftskanalerna i vår uthyrningslokal.

Planerade underhåll

- 2026** ● Enligt underhållsplan finns inga större åtgärder planerade.

Avtal med leverantörer

Rembyte till vårt fläktsystem. Utbyte av rotormotorer.	Lindsells
Trädgårds- och Snöskottningsavtal	Activa Servicepartner
TV och Bredband	Telia
Underhåll av våra gaspannor	Gaseres

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Värmekostnaden har ej höjts under bokslutsåret. Grundavgiften höjdes med 4% fr o m den 1 Januari 2025. Vår förening har anslutit sin redovisning till regelverket K3, som träder i kraft den 1 Januari 2026.

Förändringar i avtal

Underhållsavtal av våra gaspannor är ändrat från Valliant till Gaseres AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 415 824	3 316 583	3 235 503	3 119 662
Resultat efter fin. poster	837 023	-1 367 986	644 252	721 315
Soliditet (%)	38	36	38	36
Yttre fond	2 328 460	3 933 610	3 689 690	3 509 324
Taxeringsvärde	60 534 000	58 554 000	55 941 000	55 941 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	823	805	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	96,8	96,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 649	5 775	5 875	5 977
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 170	5 288	5 379	5 473
Sparande / kvm totalyta, kr	269	147	267	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	9	11	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	73	69	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	26	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	102	108	106	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,91	-	-
Räntekänslighet (%)	6,63	7,02	7,30	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 782 004	-	-	5 782 004
Upplåtelseavgifter	434 989	-	-	434 989
Fond, yttre underhåll	3 933 610	-1 684 450	79 300	2 328 460
Balanserat resultat	4 178 079	316 464	-79 300	4 415 243
Årets resultat	-1 367 986	1 367 986	837 023	837 023
Eget kapital	12 960 696	0	837 023	13 797 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 494 543
Årets resultat	837 023
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 300
Totalt	5 252 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	5 252 267

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	3 415 829	3 316 583
Övriga rörelseintäkter	3	4 769	1 759
Summa rörelseintäkter		3 420 598	3 318 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 360 778	-3 334 924
Övriga externa kostnader	9	-152 950	-160 371
Personalkostnader	10	-230 682	-244 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 060	-309 060
Summa rörelsekostnader		-2 053 471	-4 048 624
RÖRELSERESULTAT		1 367 127	-730 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 294	23 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-540 398	-660 950
Summa finansiella poster		-530 104	-637 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		837 023	-1 367 986
ÅRETS RESULTAT		837 023	-1 367 986

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	30 789 420	31 098 480
Summa materiella anläggningstillgångar		30 789 420	31 098 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 789 420	31 098 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 392	6 944
Övriga fordringar	13	5 475 778	4 904 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 128	98 598
Summa kortfristiga fordringar		5 590 298	5 010 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 229	51 777
Summa kassa och bank		32 229	51 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 622 526	5 062 244
SUMMA TILLGÅNGAR		36 411 947	36 160 724

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 216 993	6 216 993
Fond för yttre underhåll		2 328 460	3 933 610
Summa bundet eget kapital		8 545 453	10 150 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 415 243	4 178 079
Årets resultat		837 023	-1 367 986
Summa fritt eget kapital		5 252 267	2 810 093
SUMMA EGET KAPITAL		13 797 720	12 960 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 222 720	7 604 898
Summa långfristiga skulder		14 222 720	7 604 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 823 990	14 941 812
Leverantörsskulder		88 191	211 189
Skatteskulder		27 391	14 200
Övriga kortfristiga skulder		2 015	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	449 920	424 615
Summa kortfristiga skulder		8 391 507	15 595 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 411 947	36 160 724

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 367 127	-730 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	309 060	309 060
	1 676 187	-421 222
Erhållen ränta	10 294	23 246
Erlagd ränta	-549 786	-675 834
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 136 695	-1 073 810
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 451	529 003
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 413	149 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 831	-395 368
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-389 063
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-389 063
ÅRETS KASSAFLÖDE	542 831	-784 431
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 795 583	5 580 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 338 414	4 795 583

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nevishus i Staffanstorp 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, vatten och värme.

I årsavgiften för småhus ingår kostnaden för vatten och bredband men kostnader för värme tillkommer.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,70 %
---------	--------

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.

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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	2 975 844	2 861 256
Hysesintäkter lokaler	4 864	5 400
Hysesintäkter garage	62 150	65 000
Hysesintäkter p-plats	18 600	17 900
Uppvärmning	350 280	350 280
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 322	4 536
Överlåtelseavgift	0	11 464
Administrativ avgift	1 764	686
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	3 415 829	3 316 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 759
Återbäring försäkringsbolag	4 769	0
Summa	4 769	1 759

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	21 212
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 275	80 281
Hissbesiktning	3 658	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 270
Gårdkostnader	638	3 950
Gemensamma utrymmen	584	0
Sophantering	9 198	4 599
Snöröjning/sandning	30 601	8 902
Serviceavtal	88 166	141 989
Förbrukningsmaterial	23 982	55 654
Summa	229 102	331 857

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	114 791
Dörrar och lås/porttele	0	19 249
VVS	15 797	11 605
Värmeanläggning/undercentral	60 037	698
Ventilation	69 585	175 973
Elinstallationer	2 518	5 754
Hissar	0	3 358
Tak	3 988	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 418
Garage/parkering	0	4 469
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 343
Summa	151 925	349 658

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	1 684 450
Summa	0	1 684 450

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 801	39 721
Gas	285 366	310 403
Vatten	115 628	111 106
Sophämtning/renhållning	104 285	103 350
Grovsopor	11 465	30 945
Summa	551 545	595 525

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 601	45 121
Kabel-TV	28 640	0
Bredband	94 511	86 430
Fastighetsskatt	255 154	241 945
Korr. fastighetsskatt	300	-62
Summa	428 206	373 434

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	2 583
Tele- och datakommunikation	2 198	3 081
Revisionsarvoden extern revisor	40 025	20 025
Styrelseomkostnader	958	650
Fritids och trivselkostnader	13 348	0
Föreningskostnader	8 139	13 925
Förvaltningsarvode enl avtal	70 307	64 043
Överlåtelsekostnad	2 058	16 048
Pantsättningskostnad	1 764	7 740
Administration	6 256	6 777
Konsultkostnader	1 869	25 500
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	152 950	160 371

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 690	87 150
Löner till kollektivanst	108 323	46 349
Lön - fastighetsskötare	0	82 417
Bilersättning skattefri	4 175	6 158
SPP/tjänstepension/FORA	178	-1 114
Arbetsgivaravgifter	25 273	23 247
Löneskatt	43	61
Summa	230 682	244 268

Anställda under året
Föreningen har haft 2 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	540 288	660 950
Dröjsmålsränta	110	0
Summa	540 398	660 950

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 611 784	47 611 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 611 784	47 611 784
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 513 304	-16 204 244
Årets avskrivning	-309 060	-309 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 822 364	-16 513 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 789 420	31 098 480
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 585 671</i>	<i>3 585 671</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 060 000	38 480 000
Taxeringsvärde mark	19 474 000	20 074 000
Summa	60 534 000	58 554 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	169 592	161 119
Transaktionskonto	4 247 794	3 673 858
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 948
Summa	5 475 778	4 904 925

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 915	12 486
Förutbet fast skötsel	6 170	5 883
Förutbet försäkr premier	50 415	49 601
Förutbet kabel-TV	7 811	7 811
Förutbet bredband	22 817	22 817
Summa	99 128	98 598

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,59 %	7 523 990	7 723 990
SEB	2025-09-28	0,79 %		6 575 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,64 %	8 047 720	8 247 720
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,64 %	6 475 000	
Summa			22 046 710	22 546 710
Varav kortfristig del			7 823 990	14 941 812

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 546 710 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
Upplupna kostnader	31 891	36 276
Uppl kostn el	1 748	1 531
Uppl kostn räntor	17 705	27 093
Uppl kostnad Sophämtning	14 241	14 930
Uppl kostnad arvoden	57 608	46 118
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 100	14 490
Förutbet hyror/avgifter	288 627	284 177
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	449 920	424 615

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 535 000	45 535 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2% from 2026-01-01 enligt styrelsens beslut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Staffanstorp

Ann Bodil Christina Eriksson
Styrelseledamot

Inga Fremling
Styrelseledamot

Kjell Arne Olsson
Ordförande

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

Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf
Extern revisor

Siv Ingela Margareta Larsén
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 12:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 15:18

DOCUMENT ID:

ByGT-M4s-g

ENVELOPE ID:

BkZa-MNo-l-ByGT-M4s-g

DOCUMENT NAME:

Brf Nevishus i Staffanstorp, 716439-4418 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

975f677dd745442d2c80728b33633dc7a759f0b13e7aab
658893e4f8138771e7e9b3bd5928438d091b9e3609134
aae07792231a031d6a8b020c745845afc7b2a

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. Kjell Arne Olsson kjol@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:29 27.03.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.185.91
2. Inga Fremling fremling@telia.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 06:22 27.03.2026 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.85.30
3. ANN BODIL CHRISTINA E RIKSSON bodil.ericsson@yahoo.co m	 Signed Authenticated	29.03.2026 10:14 27.03.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.200.207
4. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:42 30.03.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26
5. Siv Ingela Margareta Lars én larsen4953@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:46 30.03.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.135.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nevishus i Staffanstorp, org.nr 716439-4418.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nevishus i Staffanstorp för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Nevishus i Staffanstorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Camilla Lindstaf
Toresson Revision AB

Ingela Larsén



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 11:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 15:18

DOCUMENT ID:

BkfT-MEsZg

ENVELOPE ID:

BkZTbzNsbe-BkfT-MEsZg

DOCUMENT NAME:

RB_BRF_Nevishus i Staffanstorp_2025.pdf

2 pages

SHA-512:

766dea182e16c5f8bd8058791999f3f9c9294d71c39b23
8ba88052d17a1ab15ea11567b96e7793b165c1449bb6d
fd2b6afc63f558234aa8da00fcf7e0c46e84f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Siv Ingela Margareta Larsén larsen4953@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2026 12:02 29.03.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.135.94
2. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	Signed Authenticated	30.03.2026 11:43 30.03.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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