



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 23

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
Upplysning vid förlust	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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-02 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
Stockholm Näktergalen 23	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2035.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandskyddskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 151 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 151 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kiarash Kiani	Ordförande
Karl Axel Göran Melander	Styrelseledamot
Susanna Halldén	Styrelseledamot
Magnus Nerman	Styrelseledamot

Valberedning

Alicia Rodén

Sebastian Süllman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Öfors Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 1993 ● Stambyte inkl elstigare
- 2004 ● Fasadrenovering mot Östermalmsgatan
- 2008 ● Hissrenovering i samband med byggnation av vindsvåningar
- 2012 ● Fönstermålning
- 2015 ● Taket mot Östermalmsgatan lades om
Stamspolning
- 2018 ● Renovering av fasaden mot Östermalmsgatan
- 2019 ● Renovering av entrén och satte upp postfack
Byte av dörrar till lägenheter
Byte av elcentral
- 2020 ● Renovering av fönster
Byte av fjärrvärmecentral
Uppdatering av tvättstuga - nya maskiner och torkskåp
- 2021 ● Renovering tak mot Danderydsgatan
Fasadrenovering mot Danderydsgatan
- 2022 ● Byte av undercentral
- 2023 ● Byte till ledarmatur i källaren
- 2025 ● Renovering hiss, ny data central, ny korgkabel, nytt styrskohjul och absolutgivarhjul samt korgen har fästs på nytttt
Sotning och brandskyddskontroll
Delvis renovering av fasaden mot innergården (våning 3 och 4 samt gaveln våning 5)
Stamspolning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av SBC AB. För fastighetsskötsel har föreningen tagit hjälp av AB Energibevakning MCF.

Föreningens medlemmar har tagit hand om mindre åtgärder utomhus så som gräsklippning och snöskottning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret genomförde styrelsen en upphandling av föreningens lån i syfte att säkerställa långsiktigt stabila och konkurrenskraftiga finansieringsvillkor. Efter jämförelse av flera erbjudanden beslutade styrelsen att lägga om föreningens lån till Handelsbanken. I samband med omläggningen bands lånet på fyra år till fördelaktiga villkor. Åtgärden bedöms bidra till ökad förutsägbarhet i föreningens räntekostnader och en stabil ekonomisk planering framåt.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen sett över och upphandlat flera leverantörer och avtal. Bland annat har avtal för stamspolning av fastigheten upphandlats. Styrelsen har även beslutat att byta fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar till Brandkontoret efter jämförelse av villkor och premie.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen arbetat med att utveckla rutiner för styrelsearbetet samt förbättra den administrativa hanteringen i SBC:s portal. Styrelsen har även hanterat medlemsärenden såsom godkännande av nya medlemmar, frågor om andrahandsuthyrning och information till mäklare vid överlåtelser.

Styrelsen har också låtit reparera en läcka som påverkade fasaden mot innergården. I samband med detta renoverade vi också de delar av fasaden på innergården som var skadade.

Under året har också hissen renoverats. Det har bytts korgkabel, styrskohjul och absolutgivarhjul samt korgen har fästs på nytt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 642 507	1 565 448	1 414 259	1 346 915
Resultat efter fin. poster	-689 606	-411 127	-347 634	702 669
Soliditet (%)	77	80	80	80
Yttre fond	1 707 615	1 356 115	1 031 115	706 115
Taxeringsvärde	128 000 000	133 000 000	133 000 000	133 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	723	657	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99	98	99
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 236	2 910	2 910	2 910
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 236	2 910	2 910	2 910
Sparande / kvm totalyta, kr	92	59	-22	476
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	27	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	136	131	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	37	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	198	192	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	4,02	3,95	-
Räntekänslighet (%)	4,27	11,66	-	-

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 en förlust under året som främst härrör från avskrivningar. Intäkterna har ökat jämfört med föregående år och driftskostnaderna ligger relativt stabilt. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi men kan inte utesluta eventuella avgiftshöjning framöver, särskilt med avseende på tomträtthöjningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	29 934 209	-	-	29 934 209
Upplåtelseavgifter	3 920 259	-	-	3 920 259
Fond, yttre underhåll	1 356 115	-32 500	384 000	1 707 615
Kapitaltillskott	205 748	-	-	205 748
Balanserat resultat	-9 576 254	-378 627	-384 000	-10 010 052
Årets resultat	-411 127	411 127	-689 606	-689 606
Eget kapital	25 757 779	0	-689 606	25 068 172

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 626 052
Årets resultat	-689 606
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 000
Totalt	-10 699 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 806
Balanseras i ny räkning	-10 670 852

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	1 642 506	1 565 448
Övriga rörelseintäkter	3	6 475	11 564
Summa rörelseintäkter		1 648 981	1 577 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 242 721	-1 152 790
Övriga externa kostnader	9	-96 505	-78 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 798	-505 224
Summa rörelsekostnader		-2 136 024	-1 736 174
RÖRELSERESULTAT		-487 042	-159 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 694	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-205 258	-252 078
Summa finansiella poster		-202 564	-251 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-689 606	-411 127
ÅRETS RESULTAT		-689 606	-411 127

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	31 328 935	31 630 093
Maskiner och inventarier	12	0	39 793
Summa materiella anläggningstillgångar		31 328 935	31 669 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 328 935	31 669 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 821	3 871
Övriga fordringar	13	784 439	220 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	260 912	162 766
Summa kortfristiga fordringar		1 050 172	387 029
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	299 733
Summa kassa och bank		0	299 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 050 172	686 763
SUMMA TILLGÅNGAR		32 379 107	32 356 648

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 060 216	34 060 216
Fond för yttre underhåll		1 707 615	1 356 115
Balkongfond		328 829	328 829
Summa bundet eget kapital		36 096 660	35 745 160
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 338 881	-9 576 254
Årets resultat		-689 606	-411 127
Summa ansamlad förlust		-11 028 488	-9 987 381
SUMMA EGET KAPITAL		25 068 172	25 757 779
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 960 000	0
Summa långfristiga skulder		6 960 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 259 743
Leverantörsskulder		67 339	89 626
Skatteskulder		5 968	3 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	277 628	246 446
Summa kortfristiga skulder		350 935	6 598 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 379 107	32 356 648

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-487 042	-159 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	796 798	505 224
	309 756	346 062
Erhållen ränta	2 694	113
Erlagd ränta	-207 519	-258 721
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 931	87 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 150	-42 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 070	17 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 851	62 759
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-455 848	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-455 848	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	700 257	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	700 257	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	261 260	62 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	518 369	455 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	779 628	518 369

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	2,50 - 3,51 %
Balkonger	4,88 %
Fönster	2,58 %
Stamledningar VA	5,17 %
Stamledningar Värme	1,76 %
Styr & övervakning	4,18 %
El	5,17 %
Hissar	2,66 %

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.

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	1 629 672	1 555 662
Påminnelseavgift	180	180
Pantsättningsavgift	5 292	245
Överlåtelseavgift	2 940	9 261
Administrativ avgift	784	98
Andrahandsuthyrning	3 639	0
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	1 642 506	1 565 448

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 475	1 776
Övriga intäkter	0	9 788
Summa	6 475	11 564

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 628	42 846
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 220	0
Städning enligt avtal	95 498	61 700
Sotning	11 765	0
Besiktningar	6 494	0
Hissbesiktning	1 700	4 602
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 500	0
Gårdkostnader	0	3 859
Gemensamma utrymmen	2 585	504
Serviceavtal	2 964	0
Serviceavtal, hissar	5 944	0
Förbrukningsmaterial	2 499	119
Summa	177 797	113 630

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 800
Hyseslokaler	0	8 546
Tvättstuga	1 599	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 119
Elinstallationer	0	13 188
Hissar	69 345	48 506
Vattenskada	0	9 625
Summa	70 944	90 784

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	28 806	0
Elinstallationer	0	32 500
Summa	28 806	32 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	53 647	53 281
Uppvärmning	303 276	292 256
Vatten	96 701	79 713
Sophämtning/renhållning	34 129	33 292
Summa	487 753	458 542

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 162	43 574
Tomträttsavgäld	337 175	347 300
Kabel-TV	10 640	7 830
Övriga fastighetskostnader	0	8 100
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	477 421	457 334

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	105	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	18 750
Styrelseomkostnader	5 242	1 884
Fritids och trivselkostnader	286	0
Föreningskostnader	697	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 924	38 787
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	12 936	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 819
Administration	3 646	4 205
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 120	3 840
Summa	96 505	78 159

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	203 462	251 935
Dröjsmålsränta	1 796	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Övriga finansiella kostnader	0	140
Summa	205 258	252 078

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 924 127	35 924 127
Årets inköp	578 144	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 502 271	35 924 127
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 294 035	-3 805 189
Årets avskrivning	-879 302	-488 846
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 173 336	-4 294 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 328 935	31 630 093
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	89 000 000
Summa	128 000 000	133 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 296	122 296
Årets inköp	-122 296	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	122 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 504	-66 125
Årets avskrivning	82 504	-16 379
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-82 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	39 793

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 811	1 757
Transaktionskonto	181 989	173 557
Borgo räntekonto	597 640	45 078
Summa	784 439	220 392

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 610	8 084
Förutbet försäkr premier	36 590	63 967
Förutbet kabel-TV	2 675	0
Förutbet tomträttsavgäld	125 175	0
Upplupna intäkter	1 147	0
Övr förutb kostn uppl int	90 715	90 715
Summa	260 912	162 766

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-07-17	3,45 %	-	3 129 871
Nordea	2025-08-08	3,52 %	-	3 129 872
Handelsbanken	2029-07-30	2,78 %	6 960 000	-
Summa			6 960 000	6 259 743
Varav kortfristig del			0	6 259 743

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 960 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	210	124
Uppl kostnad Städning entrepr	11 687	0
Uppl kostn el	4 927	5 047
Uppl kostnad Värme	40 978	36 336
Uppl kostn räntor	32 248	34 509
Uppl kostn vatten	24 294	21 170
Uppl kostnad Sophämtning	1 394	954
Förutbet hyror/avgifter	149 390	135 806
Övriga uppl kostn och förutb int	12 500	12 500
Summa	277 628	246 446

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång beslutade styrelsen om en höjning av månadsavgifterna med 10 procent från och med den 1 januari 2026 efter genomgång av föreningens budget och framtida kostnadsbild.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Kiarash Kiani
Ordförande

Karl Axel Göran Melander
Styrelseledamot

Magnus Nerman
Styrelseledamot

Susanna Halldén
Styrelseledamot

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

Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:

Skg76CUkkzg

ENVELOPE ID:

BJm6R81kfx-Skg76CUkkzg

DOCUMENT NAME:

Brf Näktergalen 23, 769603-6859 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

fc16d38e8574fa6eece356af9b96eb4f00e709b89a137f875e730a277707515d7bd97f5e3a2c6f2de27e21aeb3fad29d553085fe599ee311daf3c88da770e49d

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. ERIC MAGNUS NERMAN magnus.nerman@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:28 11.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.131
2. Anna Susanna Margareta Halldén susanna.hallden@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:34 11.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.131
3. Karl Axel Göran Melander axelmelander@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:55 11.05.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 185.148.140.118
4. KIARASH KIANI kiarash.kiani1989@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:50 11.05.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.213.88
5. Carina Öfors carina.ofors@mooresweden.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:57 12.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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 Brf Näktergalen 23

Org.nr 769603-6859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 23 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näktergalen 23 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signering

Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:

B1zXT08kyGe

ENVELOPE ID:

H1QaRLJJzg-B1zXT08kyGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Näktergalen 23.pdf

3 pages

SHA-512:

50b91fa23b55e244d9bc461c046b514dc0714a6d66ee8
3eebf9e33d8cdb635e8ab0edb87d727832238c705271f8
6fe6abbd63f48a6bcaa7369fb511ddc90b72d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Öfors	Signed	12.05.2026 15:57	eID	Swedish BankID
carina.ofors@mooreswed en.se	Authenticated	12.05.2026 15:57	Low	IP: 52.17.160.9

* 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