

# Årsredovisning 2025

## Brf Nyhem

745000-1511



 [rye06kttAZx-BkYpJKyAbg](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyhem

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 Lund.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 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
Skjutsställen 7	1931	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 472 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 592 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

#### Styrelsens sammansättning

Hans Strömberg	Ordförande
Olle Isidor Eriksson	Styrelseledamot
Oscar Sanner	Styrelseledamot
Sofia Larsson	Styrelseledamot
Sophia Stickel	Styrelseledamot

#### Valberedning

Sofia Larsson  
Oscar Sanner

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

#### Revisorer

Elvedin Music Auktoriserad revisor  
Per Ranstam Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

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

#### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Undersökning av yttertak har gjorts för kommande renovering. Automatisk dörrstängare till Sushi2go har monterats. Genomföring i vägg mellan Salong Pistage och Sushi2go tätades. Hängrännor har tvättats med algtvätt och bättringsmålning har gjorts. Även takfallet ut mot Kung Oskars väg har blivit behandlat med medel motverkande algpåväxt. Trälådor på vinden har blivit nedskurna och extra brandskyddsisolering är monterat på vinden. Renovering av avlopp; filmning samt spolning har gjorts av liggaren och stick i källaren. Filmning, spolning och dokumentering av huvudstam i bottenplan är genomförd. Offert för relining av liggaren h  
Lister i dörren, mellan Sushi2go och korridoren i fastigheten på Spolegatan 24, har bytts ut.
- 2022-2024** ● Ny/renoverad ventilation till samtliga lägenheter som medfört godkänd OVK
- 2023** ● Fullständig målning av yttertak  
Nytt staket mot Kung Oskars väg 7
- 2024** ● Relining av avloppsledning i källaren  
Råttfälla, smartbox från Anticimex  
Återställande efter fasadklotter  
Lagning och putsning vid hissen

- 2024** ● Två nya portkodsdosor
- 2025** ● Ny underhållsplan, 50 år  
Underhållsspolning av hela fastigheten  
Nya seriekopplade brandvarnare, vinden/våning 5  
Återinförande av råttfälla, smartbox från Anticimex

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering och målning av samtliga ytterdörrar/portar  
Renovering av golv i torkrum  
Byte av värmecentral  
Ny tvättmaskin

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Lokalvård trapphus	Veteranpoolen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Skötsel av innergård under säsongen	Gröna rön
Underhållsplan	Sustend
Underhållsspolning	Avloppsjouren

#### Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen bland annat arbetat med följande:

##### Ny underhållsplan

- > En ny underhållsplan har tagits fram i samarbete med företaget Sustend.
- > Planen, som sträcker sig 50 år framåt, har publicerats på föreningens hemsida för att öka transparensen kring framtida renoveringsbehov
- > Styrelsen har i samband med den nya underhållsplanen implementerat Planima, som är ett webbaserat verktyg för underhållsplaner

##### Stamspolning

- > Under september genomfördes en planerad underhållsspolning av samtliga stammar i fastigheten, inklusive lägenheter och lokaler
- > Arbete utfördes av Alopssjouren efter noggrann utvärdering av olika leverantörer

##### Förrådsinventering

- > Inventering av samtliga källar- och vindsförråd för undvika att förråd står outnyttjade eller används av fel person
- > Källaren är klar, vinden är i slutskedet av inventeringen, och beräknas vara klart under 2026

##### Brandsäkerhet

- > Som ett led i att förbättra säkerheten har seriekopplade brandvarnare installerats på vindar och i trapphusens översta våningsplan
- > Särskilda räcken för barnvagnar har monterats på Kung Oscars väg 9A för att säkerställa fria utrymningsvägar

##### Försäkring

- > Bolander & Co har utvärderat föreningens fastighetsförsäkring
- > Slutsatsen blev att nuvarande bolag, IF, erbjöd de bästa villkoren även framåt, varför man valde att stanna kvar där för att hålla nere premiekostnaderna

##### Övrigt fastighetsunderhåll och investeringar

- > Åtgärder har genomförts för att förhindra skadedjur (råttor) genom installation av fångstlådor
- > Beställning av ny tvättmaskin vid årets slut
- > Reperation av mangel
- > Årlig service av tvättmaskiner
- > Årlig service av hiss
- > Höst- och vårstäddag genomfördes med god uppslutning bland medlemmarna

##### Påbörjat/planerat underhåll

- > Renovering av golvet i torkrummet, planeras påbörjas januari 2026 av Henda byggservice
- > Byte av värmecentral, planeras utföras sommaren 2026 av Kraftringen
- > Renovering och målning av samtliga ytterdörrar/portar, planeras utföras våren 2026 av Schööns Måleri

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Resultat

- > Styrelsen har arbetat för att stärka föreningens likviditet och levererar ett starkt positivt resultat
- > Resultatförbättringen beror på genomförda avgiftshöjningar samt att föreningen nu lämnat en period av intensiva och kostsamma underhållsprojekt

#### Driftkostnader

- > Kostnader för el, värme och vatten har under året ökat, där vattenkostnaden stått för den procentuellt största ökningen

#### Avgiftsförändringar

- > För att möta ökade kostnader och följa budget beslutades om en höjning av årsavgifterna med 4% från och med 1 januari 2026

#### Lån och räntor

- > Vid årsskiftet löpte tre lån ut på totalt 4,2 miljoner kronor
- > Styrelsen beslutade att låta dessa övergå till rörlig ränta för att bibehålla flexibilitet

#### Andrahandsuthyrning

- > En administrativ avgift på 1 500 kr per påbörjad sexmånadersperiod har införts för att täcka hanteringskostnader vid andrahandsuthyrningar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse med 1 500 kr per påbörjad sexmånadersperiod.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 424 812	2 297 184	2 051 890	1 896 639
Resultat efter fin. poster	330 116	-444 728	-365 678	144 595
Soliditet (%)	67	67	67	70
Yttre fond	82 787	489 838	959 200	619 275
Taxeringsvärde	66 575 000	63 355 000	63 355 000	63 355 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	843	745	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	90,1	86,2	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 424	4 505	4 586	3 962
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 219	4 296	4 373	3 778
Sparande / kvm totalyta, kr	243	213	262	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	90	93	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	152	141	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	47	38	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	334	288	272	299
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,61	1,20	1,07
Räntekänslighet (%)	5,01	5,35	6,16	5,77

**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	128 615	-	-	128 615
Upplåtelseavgifter	2 332 643	-	-	2 332 643
Fond, yttre underhåll	489 838	-	-407 051	82 787
Balkongfond	6 000	-	-	6 000
Uppskrivningsfond	25 176 000	-	-	25 176 000
Direkt kapitaltillskott	114 581	-	-	114 581
Balanserat resultat	-4 436 092	-444 728	407 051	-4 473 769
Årets resultat	-444 728	444 728	330 116	330 116
<b>Eget kapital</b>	<b>23 366 857</b>	<b>0</b>	<b>330 116</b>	<b>23 696 973</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 467 769
Årets resultat	330 116
<b>Totalt</b>	<b>-4 137 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	820 727
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 596
Balanseras i ny räkning	-4 909 784
	<b>-4 137 653</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 424 812	2 297 184
Övriga rörelseintäkter	3	27 290	14 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 452 102</b>	<b>2 311 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 368 371	-2 002 958
Övriga externa kostnader	8	-178 501	-234 671
Personalkostnader	9	-154 546	-150 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 128	-214 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 951 546</b>	<b>-2 603 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>500 556</b>	<b>-291 261</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		279	27 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-170 719	-181 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 440</b>	<b>-153 467</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>330 116</b>	<b>-444 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>330 116</b>	<b>-444 728</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	33 644 046	33 894 174
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 644 046</b>	<b>33 894 174</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 646 846</b>	<b>33 896 974</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 325	31 474
Övriga fordringar	14	21 920	27 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 642	86 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 887</b>	<b>145 984</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 368 906	956 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 368 906</b>	<b>956 091</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 492 793</b>	<b>1 102 075</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 139 639</b>	<b>34 999 048</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 575 839	2 575 839
Uppskrivningsfond		25 176 000	25 176 000
Fond för yttre underhåll		82 787	489 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 834 626</b>	<b>28 241 677</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 467 769	-4 430 092
Årets resultat		330 116	-444 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 137 653</b>	<b>-4 874 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 696 974</b>	<b>23 366 857</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 858 316	6 549 380
Övriga långfristiga skulder		26 336	26 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 884 652</b>	<b>6 575 716</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 077 114	4 586 318
Leverantörsskulder		118 133	131 292
Skatteskulder		7 810	6 587
Övriga kortfristiga skulder		8 828	10 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	346 128	322 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 558 013</b>	<b>5 056 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 139 639</b>	<b>34 999 048</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	500 556	-291 261
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	250 128	214 889
	<b>750 684</b>	<b>-76 372</b>
Erhållen ränta	279	27 923
Erlagd ränta	-163 692	-180 576
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>587 271</b>	<b>-229 025</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 097	11 826
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 715	16 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>613 083</b>	<b>-200 719</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-263 079
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-263 079</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 268	-200 268
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 268</b>	<b>-200 268</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>412 815</b>	<b>-664 066</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>956 091</b>	<b>1 620 157</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 368 906</b>	<b>956 091</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyhem 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	3,2 %
Fastighetsförbättringar	1,3 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	2 133 900	2 032 272
Hysesintäkter, lokaler	197 264	181 082
Bredband	50 760	50 760
Övriga intäkter	42 888	33 070
<b>Summa</b>	<b>2 424 812</b>	<b>2 297 184</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	27 290	14 677
<b>Summa</b>	<b>27 290</b>	<b>14 677</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övrigt	27 298	14 686
Besiktning och service	9 645	10 321
Städning	73 120	70 304
Trädgårdsarbete	6 021	7 734
<b>Summa</b>	<b>116 083</b>	<b>103 044</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	45 582	73 923
Försäkringsskador	2 063	4 334
Planerat underhåll	48 596	782 995
<b>Summa</b>	<b>96 241</b>	<b>861 252</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	256 935	232 698
Uppvärmning	434 889	392 957
Vatten	174 896	120 611
Sophämtning	83 272	79 239
<b>Summa</b>	<b>949 992</b>	<b>825 505</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	44 417	58 136
Kabel-TV/Bredband	64 860	64 860
Fastighetsskatt	96 778	90 160
<b>Summa</b>	<b>206 055</b>	<b>213 156</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	3 134	2 208
Övriga förvaltningskostnader	78 318	22 504
Juridiska kostnader	1 438	2 750
Revisionsarvoden	22 199	22 539
Ekonomisk förvaltning	73 413	76 432
Konsultkostnader	0	108 238
<b>Summa</b>	<b>178 501</b>	<b>234 671</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 946	36 004
<b>Summa</b>	<b>154 546</b>	<b>150 604</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	170 719	180 744
Övriga räntekostnader	0	646
<b>Summa</b>	<b>170 719</b>	<b>181 390</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 643 919	37 760 053
Fastighetsförbättring-ventilation	0	1 883 866
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 643 919</b>	<b>39 643 919</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 749 745	-5 537 958
Årets avskrivning	-250 128	-211 787
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 999 873</b>	<b>-5 749 745</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 644 046</b>	<b>33 894 174</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 176 000</i>	<i>25 176 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 115 000	27 808 000
Taxeringsvärde mark	29 460 000	35 547 000
<b>Summa</b>	<b>66 575 000</b>	<b>63 355 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 907	155 907
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>155 907</b>	<b>155 907</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-155 907	-152 805
Årets avskrivning	0	-3 102
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-155 907</b>	<b>-155 907</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 800	25 982
Övriga fordringar	120	1 553
<b>Summa</b>	<b>21 920</b>	<b>27 535</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 567	8 880
Försäkringspremier	8 861	44 393
Kabel-TV/Bredband	16 215	16 215
Förvaltning	17 999	17 487
<b>Summa</b>	<b>66 642</b>	<b>86 975</b>

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,50 %	254 370	257 362
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,37 %	3 902 316	3 946 316
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,48 %	1 074 567	1 122 567
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,50 %	850 000	860 000
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,50 %	3 281 680	3 320 288
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,87 %	1 572 497	1 629 165
<b>Summa</b>			<b>10 935 430</b>	<b>11 135 698</b>
Varav kortfristig del			7 077 114	4 586 318

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 934 090 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 918	31 926
Städning	5 850	5 657
El	21 519	23 037
Uppvärmning	53 561	50 213
Utgiftsräntor	9 836	2 809
Vatten	14 697	10 196
Förutbetalda avgifter/hyror	205 747	198 310
<b>Summa</b>	<b>346 128</b>	<b>322 148</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

11 422 000

**2024-12-31**

11 422 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Lund

---

Hans Strömberg  
Ordförande

---

Olle Isidor Eriksson  
Styrelseledamot

---

Oscar Sanner  
Styrelseledamot

---

Sofia Larsson  
Styrelseledamot

---

Sophia Stickel  
Styrelseledamot

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

---

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 18:47

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 29.04.2026 14:55

**DOCUMENT ID:**

BkYpJKyAbg

**ENVELOPE ID:**

rye06kktkAZx-BkYpJKyAbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nyhem, 745000-1511 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

8c0f107128b5ac54a886c0497743d0af675f476b928508f  
dc19521b2b12182ec0eef603cc841e655ceef5a1791acfb  
63413c01c37b1496c748124edd5de842d3

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. HANS OLOF STRÖMBERG hansnyhem@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:24 29.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 103.102.111.253
2. Olle Isidor Eriksson olle.isidor@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:31 29.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.143
3. SOPHIA MADELEINE STIC KEL sophia.stickel@gmail.co m	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:36 29.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.47.249.6
4. ANNA SOFIA LARSSON 0sofia.larsson0@gmail.co m	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:40 29.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.143.140
5. OSCAR SANNER oscar.sanner@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 15:01 01.05.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.189
6. Elvedin Music eddie@malmorr.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 18:47 03.05.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.219

\* 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 Nyhem  
Org.nr. 745000-1511

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhem för år 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 31 december 2025 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) 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 den 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. 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 upphöra med 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 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 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 Nyhem för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elvedin Music  
Auktoriserad revisor





# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 18:47

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 29.04.2026 14:55

### DOCUMENT ID:

ryKaytk0Zx

### ENVELOPE ID:

H1dTJFJRZx-ryKaytk0Zx

### DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar Nyhem.pdf

3 pages

### SHA-512:

d787c11745cd1c62fa441038b7c2d9ef4686fccb24d051  
478d8fa6d8156f668ff0d3c9b5d1b8513c189c50fc3bb38  
946c7b02ecada41387305381b201819de88

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvedin Music	Signed	03.05.2026 18:47	eID	Swedish BankID
eddie@malmorr.se	Authenticated	03.05.2026 18:47	Low	IP: 78.67.20.219

\* 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