

Årsredovisning 2025

Brf Nybygget 19

716420-0029



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nybygget 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 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
Nybygget 19		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 534 kvm och 5 lokaler om 331 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 865 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jakob Sjögren	Ordförande
Eric Fogelström	Styrelseledamot
Nina Tahko	Styrelseledamot
Anna Martin	Suppleant
Carl Westerman	Suppleant
Johanna Derkert-Rosenberg	Suppleant

Valberedning

Jakob Hedman
Miriam Klyvare

Firmateckning

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

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1980	●	Nya fönster
1981	●	Omputsning av fasad
1996	●	Trapphusrenovering
1998	●	Renovering av tvättstugan
2002	●	Nyinstallation hiss
2005	●	Balkonger
2009	●	Säkerhetsdörrar
2010	●	Stambyte (köks- och badrumsstammar))
2013-2014	●	Gårdsrenovering
2015	●	Ommålning av taket Fjärrvärmeinstallation
2015-2016	●	Ny värmecentral Ny elcentral
2016	●	Installation av spaltventiler
2017	●	Nya takstegar
2018	●	Ny el i hyreslägenheter och lokaler. Brandskydd
2019	●	Stamspolning Energideklaration
2020	●	Byte av stammar i bottenplatta Utökad taksäkerhet Renovering trapphus
2021	●	Inspektion Balkonger Centralt brandlarm vind/källare
2022	●	Fasad och Fönsterrenovering
2024	●	Ny takvärmeanläggning
2025	●	Målat om tvättstuga

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomi och fastighetsförvaltning	Nabo
Fastighetsel	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
KabelTV	Tele2
Städning	Söder om Söder
Takskottning	Johanneshovs Plåtslageri

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat 750.000

Förändringar i avtal

Avtal med trappstädning och entrémattor uppsagt, ny leverantör i början av 2026

Avtal med Bredband2 uppsagt, nytt avtal med Bahnhof från 2027

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 067 449	2 933 525	2 562 007	2 259 631
Resultat efter fin. poster	-163 208	-227 450	-357 752	205 868
Soliditet (%)	80	33	34	34
Yttre fond	2 407 856	1 883 856	1 361 219	837 219
Taxeringsvärde	120 234 000	116 055 000	116 055 000	116 055 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	854	744	649
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	71,0	70,5	70,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 623	7 928	7 928	8 132
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 540	6 802	6 802	6 976
Sparande / kvm totalyta, kr	197	152	75	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	24	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	194	178	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	35	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	253	233	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,58	3,90	1,36
Räntekänslighet (%)	8,93	9,28	10,65	12,52

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

Om man exkluderar avskrivningar och planerat underhåll påvisar föreningen ett starkt positivt rörelseresultat med ett bra sparande som dessutom har ökat. Föreningens goda sparande gör att föreningen kan finansiera framtida planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 832 000	-	-	9 832 000
Upplåtelseavgifter	5 752 850	-	-	5 752 850
Fond, yttre underhåll	1 883 856	-	524 000	2 407 856
Uppskrivningsfond	0	71 328 550	-	71 328 550
Direkt kapitaltillskott	134 438	-	-	134 438
Balanserat resultat	-7 044 778	-227 450	-524 000	-7 796 228
Årets resultat	-227 450	227 450	-163 208	-163 208
Eget kapital	10 330 915	71 328 550	-163 208	81 496 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 796 228
Årets resultat	-163 208
Totalt	-7 959 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	524 000
Balanseras i ny räkning	-8 483 437
	-7 959 437

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	3 067 449	2 933 525
Övriga rörelseintäkter	3	35 726	24 391
Summa rörelseintäkter		3 103 175	2 957 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 599 637	-1 548 700
Övriga externa kostnader	8	-200 593	-170 999
Personalkostnader	9	-113 087	-104 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 360	-663 450
Summa rörelsekostnader		-2 639 677	-2 487 640
RÖRELSERESULTAT		463 498	470 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 706	4 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-629 412	-702 598
Summa finansiella poster		-626 706	-697 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-163 208	-227 450
ÅRETS RESULTAT		-163 208	-227 450

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	100 085 410	29 436 270
Maskiner och inventarier	12	75 994	82 342
Summa materiella anläggningstillgångar		100 161 404	29 518 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 161 404	29 518 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 701	56 481
Övriga fordringar	13	1 056 397	1 247 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 512	128 796
Summa kortfristiga fordringar		1 168 610	1 433 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 168 610	1 433 160
SUMMA TILLGÅNGAR		101 330 014	30 951 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 719 288	15 719 288
Uppskrivningsfond		71 328 550	0
Fond för yttre underhåll		2 407 856	1 883 856
Summa bundet eget kapital		89 455 694	17 603 144
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 796 228	-7 044 778
Årets resultat		-163 208	-227 450
Summa ansamlad förlust		-7 959 437	-7 272 228
SUMMA EGET KAPITAL		81 496 257	10 330 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 750 000	9 487 500
Övriga långfristiga skulder		112 500	32 500
Summa långfristiga skulder		9 862 500	9 520 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 987 500	10 000 000
Leverantörsskulder		100 263	180 287
Skatteskulder		310 466	302 736
Övriga kortfristiga skulder		3 922	3 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	569 106	614 104
Summa kortfristiga skulder		9 971 257	11 100 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 330 014	30 951 771

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 498	470 275
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	726 360	663 450
	1 189 858	1 133 725
Erhållen ränta	2 706	4 873
Erlagd ränta	-630 104	-659 742
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	562 460	478 856
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 057	40 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-116 407	-15 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 109	504 353
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 602	-101 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 602	-101 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	0
Depositioner	80 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-190 493	403 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 149	685 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	898 656	1 089 149

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nybygget 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	120 år	Ventilation	35 år
Yttertak/vind	40 år	Värme	40 år
Fasad	40 år	Elanläggning/dragningar	40 år
Fönster	40 år	VA stammar	20-50 år
Transport/hissar	30 år	Gemensamma utrymmen	30 år
Portar/dörrar	40 år	Inventarier	10 år

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 062 752	2 062 752
Hysesintäkter, bostäder	93 792	93 792
Hysesintäkter, lokaler	835 391	708 804
Kabel-TV/Bredband	36 288	36 288
Övriga intäkter	14 538	10 092
Övernattnings-/gästlägenhet	13 050	11 765
Andrahandsuthyrning	11 638	10 032
Summa	3 067 449	2 933 525

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	484	5 434
Erhållna bidrag	15 840	0
Återbetaln. all Framtid	19 402	18 957
Summa	35 726	24 391

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 195	61 844
Besiktning och service	53 200	54 570
Städning	106 617	105 944
Trädgårdsarbete	11 157	11 592
Snöskottning	7 000	22 656
Övrigt	8 995	956
Summa	253 164	257 562

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 148	9 977
Bostäder VVS	11 532	0
Tvättstuga	4 079	12 943
Trapphus/port/entr	8 650	1 319
Dörrar och lås/porttele	58 012	39 253
VA	29 430	1 806
Värme	2 150	0
El	20 414	13 987
Hissar	0	62 886
Försäkringsärende/vattenskada	4 625	0
Summa	141 040	142 171

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	92 062	68 179
Uppvärmning	545 693	557 057
Vatten	118 741	100 369
Sophämtning	129 117	115 846
Summa	885 613	841 451

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 857	34 983
Kabel-TV	32 820	32 660
Bredband	49 020	47 796
Arvode teknisk förvaltning	41 927	39 807
Fastighetsskatt	158 196	152 270
Summa	319 820	307 516

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	49 347	41 032
Förbrukningsmaterial	6 072	12 507
Juridiska kostnader	3 493	40 457
Revisionsarvoden	18 875	18 875
Ekonomisk förvaltning	60 932	58 128
Mäklararvode	61 875	0
Summa	200 593	170 999

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 948	78 750
Sociala avgifter	26 091	24 741
Övriga personalkostnader	1 048	1 000
Summa	113 087	104 491

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	624 477	697 252
Övriga räntekostnader	4 935	5 346
Summa	629 412	702 598

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 865 506	36 764 381
Årets inköp	40 602	101 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 906 108	36 865 506
Uppskrivning mark		
Ingående	0	0
Uppskrivning	71 328 550	0
Utgående ackumulerat värde	71 328 550	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 429 236	-6 772 134
Årets avskrivning	-720 012	-657 102
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 149 248	-7 429 236
Utgående restvärde enligt plan	100 085 410	29 436 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 774 000</i>	<i>5 445 450</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 460 000	32 133 000
Taxeringsvärde mark	76 774 000	83 922 000
Summa	120 234 000	116 055 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 817	249 817
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 817	249 817
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-167 475	-161 127
Årets avskrivning	-6 348	-6 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-173 823	-167 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 994	82 342

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	157 741	158 734
Nabo Klientmedelskonto	654 015	690 276
Nabo räntekonto	244 640	398 873
Summa	1 056 397	1 247 883

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-18 107	28 201
Fastighetsskötsel	15 850	15 705
Städning	8 337	33 068
Försäkringspremier	16 167	15 219
Kabel-TV	8 344	8 205
Bredband	4 085	4 085
Förvaltning	25 836	24 313
Summa	60 512	128 796

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,61 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,57 %	3 987 500	4 487 500
Stadshypotek	2027-03-01	2,60 %	9 750 000	10 000 000
Summa			18 737 500	19 487 500
Varav kortfristig del			8 987 500	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 737 500 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 463	10 571
El	8 306	8 768
Uppvärmning	72 324	72 952
Utgiftsräntor	52 543	53 235
Vatten	19 136	17 785
Löner	67 200	67 200
Beräknade uppl. sociala avifter	21 114	21 114
Förutbetalda avgifter/hyror	317 020	362 479
Summa	569 106	614 104

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 973 200	22 973 200

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Stockholm

Eric Fogelström
Styrelseledamot

Jakob Sjögren
Ordförande

Nina Tahko
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.03.2026 15:54

DOCUMENT ID:

rJTftMPKWx

ENVELOPE ID:

Hke2MKzwFZl-rJTftMPKWx

DOCUMENT NAME:

Brf Nybygget 19, 716420-0029 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e9e63b169f188c4ad6dcb16d67deddbb21ffb8eb216340
90a8b9a8723579ee2a23d364b8c18b6ceee842b801d0d
45493f7674a83bfe31b77bef846a3a7fd8d63

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. Nina Jaqueline Tahko nina@ninatahko.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:55 05.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.183.42
2. Jakob Anders Martin Sjögren jakob.sjogren@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 22:02 05.03.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 185.206.108.24
3. ERIC FOGELSTRÖM erifog02@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:09 09.03.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.240
4. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:50 11.03.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.0.244

* 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
Nybygget 19, org.nr 716420-0029.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Nybygget 19 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina 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
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Nybygget 19 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

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.

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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.03.2026 15:54

DOCUMENT ID:

BkZazFfDFZx

ENVELOPE ID:

SJnztfPFZg-BkZazFfDFZx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Nybygget 19 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5111612d3deefdf5e054d5d9277c5666fb4c94c256ab48
0baf299446c46cd4f1d7db5d7c8209bd066fb945c30a08
8b155e1784645b55810e866a2e7ac2421573

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	11.03.2026 08:50	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	11.03.2026 08:50	Low	IP: 2.71.0.244

* 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