



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näcken

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. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Masthugget 8:4	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 931 kvm och 1 lokal om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Catrine Gemzell	Ordförande
Jenny Karlsson	Styrelseledamot
Jonathan Plate	Styrelseledamot
Malin Niklasson	Styrelseledamot
Rasmus Strand	Styrelseledamot
Therese Hallin	Suppleant

Valberedning

Christian Leo
Therese Hallin

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Jesper Ivarsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2022** ● Mätningar av rörelse i grunden
- 2021** ● Byte av ventilationsfläkt 6C
Ny cirkulationspump
Nytt element i lokal
Byte av expansionskärl
Renovering av soprum
Renoverat altandörr 3004
- 2022** ● OVK
- 2023** ● Byte av tvättmaskin och torktummlare
Byte av termostater och ventiler radiatorer
Insjustering av värme
Byte av reglerventil TA
Byte av cirkulationspump värme
Byte av bänkskiva i hyresrätt
Slipning av första trappsatsen 6B
Diamant slipning av trappsteg i kalksten (plan 1)
Mätningar av rörelse i grunden
Byte belysning LED (soprum, cykelrum, källarförråd, undercentral, trapphus, gårdshus)
- 2024** ● Montering taksäkerhet gårdshus samt rengöring
Reparation av trapphusfönster 6A
Målning av sovrum i hyresrätt
- 2025** ● Byte av stuprör + frostvakt
Målning av gårdshus & takfot
Fasadbelysning
Byta ut fönster samt karm i trapphus (högst upp 6A)
Fasadrenovering (mot gatan)

Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av entrèparti (fasad)
 - Renovering av porttelefon
 - Byte av ståldörr undercentral och Källare
 - Byte entrèparti (innergård)
 - Renovering av ståldörr soprum
- 2027**
- Byte av postboxar
 - Renovering av Entrèn
 - Lagning mur mot grannfastighet
 - Undrhåll av takfläktar
 - Återkommande mättning av dubbar
- 2028**
- Byte av plastmatta i hiss

Avtal med leverantörer

Bokningssystem	Boka tvättid
Ekonomiskförvaltare	SBC
Fasadrenovering	Sustend
Fastighetsförvaltning & Städ	NOVO Fastigheter
Sanering & underhåll	Klotterjägarna
Underhållsplan	Planima

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen kommunicerar framförallt via SBC till medlemmar och vise versa från och med detta år (2025). Nytt digitalt bokningssystem av tvättid har inrättats. Vi har totalt haft fyra andrahands uthyrningar i huset under årets gång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den årliga höjningen av avgiften ägde rum 1 Januari 2025 och var på 7%. Inga nya lån eller bindningstider har tillkommit.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

För att genomföra besparingar på fasta utgifter så har städ lagts om till varannan vecka istället för varje vecka samt rondering lika så, båda berörs av NOVO fastigheter. Avtalet med klotterjägarna har pausats under pågående fasadrenovering. Nytt avtal har tecknats med "Boka tvättid".

Övriga uppgifter

Projektet som berörde bland annat fasadrenovering och ommålning av gårdshus och portar inleddes under September månad och större delen av arbetet avslutades under december månad med undantag till arbetet med nya portar som ännu ej har levererats och skjuts fram till nästa år. Stadgeändring har genomförts och denna berörde ett lagkrav på att erbjuda digital/hybrid stämma till medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 084 810	1 048 675	973 498	906 926
Resultat efter fin. poster	-2 305 856	-722 533	-658 840	-277 002
Soliditet (%)	77	81	76	76
Yttre fond	1 844 086	1 882 064	2 029 496	2 016 185
Taxeringsvärde	30 015 000	32 508 000	32 508 000	32 508 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	867	799	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	68,6	67,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 015	9 603	12 459	11 848
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 015	8 052	10 448	10 533
Sparande / kvm totalyta, kr	247	-439	-260	-37
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	35	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	200	153	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	68	75	65
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	305	263	253
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,83	5,47	2,51	1,32
Räntekänslighet (%)	9,90	11,08	15,58	-

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

En större summa, näst intill hela summan av föreningens sparade kapital har gått åt i samband med större projekt som omfattas av fasadrenovering och upprustning av gårdshus.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 817 449	-	-	36 817 449
Upplåtelseavgifter	1 630 616	-	-	1 630 616
Fond, yttre underhåll	1 882 064	-83 000	45 022	1 884 086
Balanserat resultat	-3 477 688	-639 533	-45 022	-4 162 243
Årets resultat	-722 533	722 533	-2 305 855	-2 305 855
Eget kapital	36 129 909	0	-2 305 855	33 824 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 117 221
Årets resultat	-2 305 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 022
Totalt	-6 468 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 844 086
Balanseras i ny räkning	-4 624 012

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	1 084 810	1 048 675
Övriga rörelseintäkter	3	3 401	1 992
Summa rörelseintäkter		1 088 211	1 050 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 034 215	-865 442
Övriga externa kostnader	9	-97 111	-221 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 708	-204 708
Summa rörelsekostnader		-3 336 035	-1 291 469
RÖRELSERESULTAT		-2 247 824	-240 801
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 837	20 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 869	-502 607
Summa finansiella poster		-58 032	-481 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 305 856	-722 533
ÅRETS RESULTAT		-2 305 856	-722 533

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	41 849 010	42 053 718
Summa materiella anläggningstillgångar		41 849 010	42 053 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 849 010	42 053 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 421	12 829
Övriga fordringar	12	2 304 239	2 682 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 323	23 419
Summa kortfristiga fordringar		2 342 983	2 718 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 342 983	2 718 904
SUMMA TILLGÅNGAR		44 191 994	44 772 622

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 448 065	38 448 065
Fond för yttre underhåll		1 844 086	1 882 064
Summa bundet eget kapital		40 292 151	40 330 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 162 242	-3 477 688
Årets resultat		-2 305 856	-722 533
Summa fritt eget kapital		-6 468 098	-4 200 220
SUMMA EGET KAPITAL		33 824 053	36 129 909
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 942 466	7 980 000
Leverantörsskulder		2 181 396	253 156
Skatteskulder		43 734	43 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	200 345	366 028
Summa kortfristiga skulder		10 367 941	8 642 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 191 994	44 772 622

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 247 824	-240 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 708	204 708
	-2 043 116	-36 093
Erhållen ränta	8 837	20 876
Erlagd ränta	-236 221	-301 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 270 500	-316 421
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 588	-24 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 932 113	234 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-340 975	-106 502
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 940 000
Upptagna lån	46 466	14 000
Amortering av lån	-84 000	-2 387 835
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 534	566 165
ÅRETS KASSAFLÖDE	-378 509	459 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 674 691	2 215 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 296 182	2 674 691

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näcken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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. 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	802 632	720 499
Hysesintäkter bostäder	0	13 814
Hysesintäkter lokaler	279 324	275 004
Deb. fastighetskatt	16 152	17 730
Hyses- och avgiftsrabatt	-8 000	0
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 800	-4 800
Administration	0	49
Dröjsmålsränta	0	105
Pantsättningsavgift	4 410	0
Överlåtelseavgift	2 940	16 713
Andrahandsuthyrning	13 148	9 560
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	1 084 810	1 048 675

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 401	1 992
Summa	3 401	1 992

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetskötsel enl avtal	76 165	94 349
Städning enligt avtal	45 252	56 312
Hissbesiktning	2 329	2 253
Brandskydd	44 904	5 273
Gårdkostnader	4 245	6 788
Snöröjning/sandning	5 164	6 565
Serviceavtal	22 910	22 685
Serviceavtal, hissar	8 069	0
Förbrukningsmaterial	675	4 461
Summa	209 712	198 685

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 695
Hyseslokaler	0	3 125
Tvättstuga	27 605	0
Trapphus/port/entr	0	39 259
Dörrar och lås/porttele	613	9 536
VVS	10 483	771
Ventilation	0	5 664
Elinstallationer	0	5 489
Hissar	3 229	43 280
Tak	0	18 063
Fasader	0	5 383
Summa	41 930	133 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	229 324	0
Fasader	2 108 316	83 000
Balkonger/altaner	8 001	0
Summa	2 345 641	83 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 230	36 420
Uppvärmning	156 420	198 669
Vatten	72 654	67 160
Sophämtning/renhållning	60 330	62 561
Summa	328 634	364 810

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 861	19 236
Kabel-TV	30 704	22 917
Fastighetsskatt	43 734	43 530
Summa	108 299	85 683

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	295	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 098	21 150
Styrelseomkostnader	0	9 600
Fritids och trivselkostnader	153	471
Föreningskostnader	0	1 013
Förvaltningsarvode enl avtal	38 649	37 092
Överlåtelsekostnad	2 132	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	5 160
Administration	2 117	13 823
Konsultkostnader	30 021	131 004
Summa	97 111	221 319

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	66 046	501 480
Dröjsmålsränta	470	626
Kostnadsränta skatter och avgifter	353	501
Summa	66 869	502 607

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 060 200	43 060 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 060 200	43 060 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 006 482	-801 774
Årets avskrivning	-204 708	-204 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 211 190	-1 006 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 849 010	42 053 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 589 381</i>	<i>22 589 381</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 095 000	14 960 000
Taxeringsvärde mark	12 920 000	17 548 000
Summa	30 015 000	32 508 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 057	7 965
Transaktionskonto	1 237 791	1 604 391
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 304 239	2 682 656

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 220	2 007
Förutbet försäkr premier	14 376	13 736
Förutbet kabel-TV	7 807	7 676
Upplupna intäkter	3 920	0
Summa	34 323	23 419

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,49 %	2 289 835	2 289 835
SEB	2026-04-28	2,49 %	2 639 000	2 660 000
SEB	2026-01-28	2,42 %	2 639 000	2 660 000
SEB	2026-04-28	2,49 %	374 631	370 165
Summa			7 942 466	7 980 000
Varav kortfristig del			7 942 466	7 980 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 273 835 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 293	0
Uppl kostn el	2 978	2 581
Uppl kostnad Värme	19 788	22 000
Uppl kostn räntor	39 899	209 251
Uppl kostn vatten	6 472	8 532
Uppl kostnad Sophämtning	5 261	4 341
Uppl kostnad arvoden	26 100	26 100
Förutbet hyror/avgifter	94 554	93 223
Summa	200 345	366 028

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 323 000	15 323 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften med 5% från och med 1 Januari 2026. Projektet som berör fasadrenovering och byte av portar, renovering av portar mot innergård fortsätter in och kommer att avslutas under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Ann-Catrine Gemzell
Ordförande

Jenny Karlsson
Styrelseledamot

Jonathan Plate
Styrelseledamot

Malin Niklasson
Styrelseledamot

Rasmus Strand
Styrelseledamot

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

Jesper Ivarsson
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 16:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 15:06

DOCUMENT ID:

SJVI3wElGg

ENVELOPE ID:

S1QU2wEgfg-SJVI3wElGg

DOCUMENT NAME:

Brf Näcken, 769632-3422 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a6549b02b769d61afc66f112dbdc0a7af0eaa5c6c2cd2860e7eb27d6f44ed8287aaf8ffb1e047559a6f2b180e2d54bb5ce5be5580f596cc4a3543964d09fb5a1

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. JONATHAN ANDERS ERIK PLATE plate.jonathan@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:13 27.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.8.176.21
2. Ann-Catrine Ellinor Gemzell ac.j@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:34 27.05.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.201.111
3. MALIN ELVIRA MARGARETHA NIKLASSON malle_jum@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:40 27.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.7
4. MAJ JENNY KARLSSON jenny.karlsson.ironman@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:00 27.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.153.125
5. RASMUS STRAND rasmus.strand@me.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:08 27.05.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.10
6. JESPER IVARSSON ivarsson.jm@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:16 27.05.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.109.118

* 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 Näcken, org.nr 769632-3422

Jag, av föreningsstämman vald revisor, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Näcken för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed för bostadsrättsföreningar. Jag har tagit del av styrelsens protokoll, årsredovisningen och bokföringen samt gjort de stickprovsgranskningar och andra kontroller som jag ansett nödvändiga.

Granskningen har inte gett anledning till anmärkning beträffande årsredovisningen, räkenskaperna eller styrelsens förvaltning.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg (hänvisning till digitalt signeringsdatum)

Jesper Ivarsson

Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Näcken



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 16:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 15:06

DOCUMENT ID:

SJ4I3wNlfl

ENVELOPE ID:

r1m82vNxMI-SJ4I3wNlfl

DOCUMENT NAME:

Näcken_revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

59b41657521042330a244dea2f588e20cf63a6d8a264bb
a5da3b6b48bcd40ab0d0a29f34465a9de47d2ac109d61
bbf35eb75969fa7563f651c7752ccf5569c25

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER IVARSSON	Signed	27.05.2026 16:12	eID	Swedish BankID
ivarsson.jm@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 16:11	Low	IP: 83.248.109.118

* 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