







# Årsredovisning 2025

Brf Nicandergården

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Nicandergården med säte i Eskilstuna org.nr. 719500-0208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-22.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strängnäs kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Kungsträdgården 25 | 1951-06-13 | 1952 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 9 | p-platser | 0 |
| 10 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 729 |
| **Totalt 19 objekt** | | **729** |

Föreningens lägenheter fördelas på:
4 st 2 rok
3 st 3 rok
3 st 4 rok

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Sven-Olow Bertlind | Ordförande |
| Gunilla Bertlind | Ledamot |
| Thomas Drakengren | Ledamot |
| Peter Nordin | Ledamot |
| Anette Magnusson | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Bertlind, Thomas Drakengren och Anette Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Gunilla Broms vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingela Ehrenström (sammankallande) och Kristina Svinhufvud, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-16.

**Underhåll 2025**
Radonbesiktning / Energideklaration för 10 000 kr utförd av PL Ingenjörsteknik AB.
Åtgärdat skärmtaket vid entréporten för 6 682 kr utförd av Våtrumsspecialisten Strängnäs AB.
Iordningställt markytan bakom boden, markduk, marksten, målat boden o planketför 16 613 kr utförd av Paraskevi AB.
Inköp av marksten, markduk, taktjära, falu rödfärg, dekorsten, (avser ovanstående) för 3 767 kr, Eget inköp via Master Card / faktura.
Felsökning samt åtgärd 30/9 o 4/10 (D-säkring ECO GG DHL 35A 500V) för 1 758 kr utförd av Elektrikern i Strängnäs.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2003 | Elsanering |
| 2004 | Nya balkonger, stambyte och badrumsrenovering |
| 2008 | Anordnande av 3 st parkeringsplatser |
| 2013 | Renovering tvättstuga/torkrum/styrelserum, ny elcentral |
| 2014 | Målning av trapphus |
| 2015 | Takbyte samt skorstenshuvar, installation av radonsug |
| 2016 | Fågelskydd (tak), renovering av toalett i källaren |
| 2017 | Montage av fönster i pannrummet |
| 2018-2019 | Ombyggnad av lokalen till bostad |
| 2019 | Samtliga ventiler för värmesystemet utbytta, Ny cirkulationspump har installerats |
| 2019 | En ny tvättmaskin har installerats, Väggar och golv i källargången har målats |
| 2020 | Ny torktumlare till tvättstugan, Ny avfuktare, fläkt och element till torkrummet |
| 2020 | Dränering av fastigheten samt gjutit mur mot gatan inkl satt upp staket |
| 2021 | Ny tvättmaskin har installerats |
| 2022 | Uppgradering av skyddsrummet enligt MSB:s regelverk |
| 2022 | Nytt kodlås till entréporten samt nya dörrstängare till entréporten och källardörren |
| 2023 | Felsökning gällande anmärkning från ESEM, Nytt element till duschrummet (avser lgh 0901) |
| 2023 | OVK-besiktning utförd 2023-11-06 samt inköp av tre nya brandsläckare |
| 2023 | Radonmätning påbörjades 2023-12-01 avslutades 2024-02-28 |
| 2023 | Byte av kronrelä 16A/2 mesh Bluetooth inkl programmering i källaren |
| 2024 | Byte av sex fönster i lgh 0901 samt fem källarfönster på entrésidan Byte av köksfönster i lgh 1102 |
| 2024 | Installation av två laddboxar (Charge Amps Dawn) till elbilar på gården |
| 2024 | Installation av ett 3-fas vägguttag IP44 416RS6 i källaren |
| 2024 | Tillverkning och montering av arbetsplattform för sotaren på skorstenen på gaveln |
| 2024 | Radonmätning i lgh 1103 och 1203 påbörjades 2024-12-01 och ska avslutas 2025-02-28 |

**Förvaltning**
Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör: | Avtalstyp: |
|---|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| Sevab | Elavtal, el och nät, vatten och renhållning |
| Solör Bioenergi | Fjärrvärme |
| Protector/HSB/Willis | Fastighetsförsäkring |
| Strängnäs Städservice AB | Trappstädning |
| Malmby Transport AB | Snöröjning/sandning |
| Fibra | Stadsnät |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Justering av betongsten i muren vid parkeringen
Renovering av fasad och sockel
Målning av fönster och balkongdörrar
Lagning och målning av väggar i cykelförråd och skyddsrum
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Rensning av ventilationssystem
Rensning av avloppsledningar

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 224 | 234 | 141 | 147 | 156 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 280 | 3 263 | 3 267 | 3 281 | 3 287 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 280 | 3 263 | 3 267 | 3 281 | 3 287 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 390 | 311 | 273 | 267 | 243 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 862 | 779 | 706 | 669 | 669 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 92 | 95 | 96 | 96 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 933 | 846 | 743 | 699 | 698 |
| Nettoomsättning, tkr | 686 | 615 | 537 | 510 | 509 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 20 | 21 | -17 | -182 | -2 |
| Soliditet, % | 37 | 37 | 36 | 37 | 39 |

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 34 397 | 0 | 0 | 34 397 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 459 603 | 0 | 0 | 1 459 603 |
| Underhållsfond, kr | 154 046 | 0 | 52 632 | 206 678 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 648 046** | **0** | **52 632** | **1 700 678** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -224 166 | 20 737 | -52 632 | -256 062 |
| Årets resultat, kr | 20 737 | -20 737 | 19 665 | 19 665 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-203 429** | **0** | **-32 967** | **-236 397** |
| **S:a eget kapital, kr** | **1 444 617** | **0** | **19 665** | **1 464 281** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 245 kr samt ianspråktagande skett med 26 612 kr

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -203 429 |
| Årets resultat, kr | 19 665 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -79 245 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 26 612 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-236 397** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-236 397** |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 685 704 | 615 220 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 000 | 3 008 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **689 704** | **618 228** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -437 116 | -377 499 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -31 696 | -21 743 |
| Personalkostnader | Not 5 | -548 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -116 267 | -117 027 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-585 627** | **-516 269** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **104 077** | **101 960** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 76 | 31 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -84 488 | -81 254 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-84 412** | **-81 223** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **19 665** | **20 737** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **19 665** | **20 737** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **19 665** | **20 737** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 3 526 802 | 3 616 099 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 7 | 0 | 53 938 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **3 526 802** | **3 670 037** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **3 526 802** | **3 670 037** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 273 905 | 266 433 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 16 782 | 16 077 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **290 687** | **282 510** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 151 711 | 1 711 |
| *Summa Kassa och bank* | | **151 711** | **1 711** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **442 398** | **284 221** |
| **Summa Tillgångar** | | **3 969 200** | **3 954 258** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 494 000 | 1 494 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 206 678 | 154 046 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **1 700 678** | **1 648 046** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -256 062 | -224 166 |
| Årets resultat | | 19 665 | 20 737 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-236 397** | **-203 430** |
| **Summa Eget kapital** | | **1 464 281** | **1 444 616** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **1 000 000** | **1 000 000** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 381 000 | 1 385 000 |
| Leverantörsskulder | | 28 963 | 24 420 |
| Skatteskulder | | 1 048 | 108 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 93 908 | 100 114 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **1 504 919** | **1 509 642** |
| **Summa Skulder** | | **2 504 919** | **2 509 642** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **3 969 200** | **3 954 258** |

Dokument-ID 092221155575753659O9 Signerat SB, PN, GB1, TD, GB2

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 104 077 | 101 960 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 116 267 | 117 027 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **116 267** | **117 027** |
| Erhållen ränta | 14 | 31 |
| Erlagd ränta | -84 944 | -77 320 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **135 414** | **141 698** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -657 | -920 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -267 | -818 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-924** | **-1 738** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **134 489** | **139 960** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 26 969 | -181 059 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **26 969** | **-181 059** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -4 000 | -3 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-4 000** | **-3 000** |
| **Årets kassaflöde** | **157 458** | **-44 099** |
| **Likvida medel vid årets början** | **267 968** | **312 067** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **425 426** | **267 968** |

Dokument-ID 092221155575753659O9 Signerat SB, PN, GB1, TD, GB2

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 51 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 626 040 | 569 088 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 45 600 | 43 600 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 12 000 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 2 064 | 2 532 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **685 704** | **615 220** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **685 704** | **615 220** |

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -60 324 | -58 081 |
| | Snö och halk-bekämpning | 0 | -1 875 |
| | Reparationer | -18 443 | -10 947 |
| | Planerat underhåll | -26 613 | -32 375 |
| | El | -40 897 | -28 123 |
| | Uppvärmning | -174 471 | -148 438 |
| | Vatten | -67 952 | -50 798 |
| | Sophämtning | -11 982 | -12 557 |
| | Fastighetsförsäkring | -16 077 | -14 886 |
| | Kabel-TV och bredband | -3 118 | -3 118 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -17 240 | -16 300 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-437 116** | **-377 499** |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -4 586 | 0 |
| | Administrationskostnader | -4 602 | -3 334 |
| | Extern revision | -6 000 | -6 000 |
| | Föreningsverksamhet | -14 983 | -11 084 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 525 | -1 325 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-31 696** | **-21 743** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Övriga personalkostnader | -548 | 0 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-548** | **0** |

| Not 6 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 5 473 350 | 5 346 229 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 15 000 | 15 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 103 878 | 103 878 |
| | Årets investeringar | 53 938 | 127 121 |
| | Bidrag Naturvårdsverket | -26 968 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **5 619 198** | **5 592 228** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 976 129 | -1 862 120 |
| | Årets avskrivningar | -116 267 | -114 009 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-2 092 396** | **-1 976 129** |
| | *Utgående redovisat värde* | **3 526 802** | **3 616 099** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 7 000 000 | 6 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 733 000 | 3 279 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **9 733 000** | **9 279 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 3 868 000 | 3 868 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **3 868 000** | **3 868 000** |

| Not 7 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 53 938 | 0 |
| | Årets investeringar | 0 | 53 938 |
| | Omklassificering till byggnad | -53 938 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **53 938** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 273 715 | 266 257 |
| | Skattekonto | 190 | 176 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **273 905** | **266 433** |

| Not 9 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|---|---|---|

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,94% | 2027-03-01 | 1 000 000 | 0 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,75% | 2026-01-02 | 381 000 | 4 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 4,46% | 2026-03-01 | 1 000 000 | 0 |
| | | | **2 381 000** | **4 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 1 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 381 000 |
| Kortfristig del | 1 381 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 4 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 16 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,55% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 10 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|---|---|---|

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,94% | 2027-03-01 | 1 000 000 | 0 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,75% | 2026-01-02 | 381 000 | 4 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 4,46% | 2026-03-01 | 1 000 000 | 0 |
| | | | **2 381 000** | **4 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 381 000 |
| Kortfristig del | 1 381 000 |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 51 257 | 61 552 |
| | Upplupna räntekostnader | 8 728 | 9 184 |
| | Övriga upplupna kostnader | 33 923 | 29 378 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **93 908** | **100 114** |

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-xx-xx.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

## för bostadsrättsföreningen Nicandergården

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Nicandergården med organisationsnummer 719500-0208 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden här nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs 9 april 2026

Gunilla Broms

Gunilla Broms
Revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nicandergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Sven-Olow Bertlind**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:32:25*

**Peter Nordin**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:40:06*

**Gunilla Bertlind**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:29:40*

**Thomas Drakengren**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 15:00:13*

**Gunilla Broms**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:13:59*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nicandergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Gunilla Broms**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:12:25*

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.