

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Naktergalen 4
726000-4036

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-04-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 som uppfördes 1948. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 17 lokaler för uthyrning. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Lovisagatan 25-33, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok
1	1
58	2
18	3
13	4

Total bostadsyta uppgår till 5 926 m² och fastighetens areal är 9 350 m². Lokalytan är 466 m².

Bilplatser

I föreningen finns 81 p-platser och 8 mc-platser samt 10 elbilsladdare.

Förråd

I föreningen finns 17 st förråd.

Gemensamma utrymmen

Det finns ett övernattningsrum och hobbyrum.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2053. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av HSB.

Övriga avtal av väsentlig art

Securitas har hand om bevakningen över fastigheten. 3 och Telia hyr för mobilmaster på hus 25 och 33.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

90 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27:

Kerstin Karlsson	Ordförande
Pia Persson	Ledamot
Erika Ottaeus	Ledamot
Håkan Palmér	Ledamot
Johan Lindkvist	Ledamot
Adam Lundberg	Suppleant
Angela Wenander	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Viktor Friberg	Auktoriserad revisor, suppleant

Valberedning

Peter Wisborg	Sammanställande
Patrik Strandberg	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 666	4 498	4 401	4 238
Resultat efter finansiella poster	650	233	383	-1 712
Soliditet (%)	6,68	3,82	2,73	1,07
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	699	685	665	663
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,06	90,87	86,61	91,42
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 080	3 190	3 287	3 397
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 323	3 441	3 546	3 664
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,87	1,50	1,49
Sparande per kvm (kr/kvm)	245	239	314	259
Räntekänslighet (%)	4,75	5,02	5,33	5,53
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	190	164	168
Driftkostnad (kr/kvm)	352	328	284	289

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat 7 nya laddstolpar på parkering bakom hus 33.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 710	453 030	26 185	233 413	868 338
Avsättning yttre fond		200 000	33 413	-233 413	0
Årets resultat				649 790	649 790
Belopp vid årets utgång	155 710	653 030	59 598	649 790	1 518 128

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 598
årets vinst	649 790
	709 388

disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	509 388
	709 388

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 665 988	4 498 405
Övriga intäkter	3	92 744	-28 462
		4 758 732	4 469 943
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 739 429	-2 674 008
Administrationskostnader	5	-221 624	-213 486
Löner och ersättningar	6	-141 343	-149 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598 271	-873 166
		-3 700 667	-3 909 826
Rörelseresultat		1 058 065	560 117
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 691	59 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 965	-386 310
		-408 274	-326 704
Resultat efter finansiella poster		649 791	233 413
Årets resultat		649 790	233 413

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 922 007	19 494 931
Inventarier, verktyg och installationer	8	218 257	88 749
		19 140 264	19 583 680
Summa anläggningstillgångar		19 140 264	19 583 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 281	6 996
Övriga fordringar		59 340	9 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 592	176 779
		259 213	193 704
<i>Kassa och bank</i>		3 324 771	2 963 021
Summa omsättningstillgångar		3 583 984	3 156 725
SUMMA TILLGÅNGAR		22 724 248	22 740 405

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

155 710

155 710

Fond för yttre underhåll

653 030

453 030

808 740

608 740

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

59 598

26 185

Årets resultat

649 790

233 413

709 388

259 598

Summa eget kapital

1 518 128

868 338

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

11 867 396

12 689 896

Summa långfristiga skulder

11 867 396

12 689 896

Kortfristiga skulder

Fond för inre reparationer

10

694 108

698 119

Skulder till kreditinstitut

9

7 822 500

7 700 000

Leverantörsskulder

64 608

64 405

Aktuella skatteskulder

19 094

12 850

Övriga skulder

66 843

70 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

671 571

636 680

Summa kortfristiga skulder

9 338 724

9 182 171

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 724 248

22 740 405

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		649 790	233 413
Justeringar för avskrivningar		598 271	873 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 248 061	1 106 579
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 508	130 103
Förändring av leverantörsskulder		203	-149 549
Förändring av kortfristiga skulder		33 849	-9 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 216 605	1 077 379
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-154 855	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-154 855	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-700 000	-622 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-622 500
Årets kassaflöde		361 750	454 879
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 963 021	2 508 143
Likvida medel vid årets slut		3 324 771	2 963 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	100
Balkonger	40
Tak	40
Fönster	40
Ventilation	20
Lägenhetsdörrar	40
Styr och övervakning	5
Inventarier, verktyg och installationer	10
Markanläggningar	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 143 000	4 062 000
Hysesintäkter lägenheter	128 750	61 020
Hysesintäkter lokaler	178 838	172 390
Hysesintäkter bilplatser	215 400	206 400
Ersättning (minskad avgift) för skada lgh	0	-3 405
	4 665 988	4 498 405

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, tv och internet.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	16 133	17 196
Pantsättningsavgift	10 539	10 791
Laddstolpar	22 200	16 200
El till laddstolpe	22 862	15 254
Återbäring Länsförsäkringar	13 319	5 773
Övriga intäkter	831	4 934
Korr för hög intäkt fg år	0	-98 610
Andrahandsuthyrning	6 860	0
	92 744	-28 462

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	125 697	111 005
Värme	909 195	849 316
Vatten	290 065	253 625
Renhållning	177 258	180 571
Försäkring	121 384	113 783
Kabel-TV	0	41 770
Förbrukningsmaterial	29 826	38 398
Fastighetsskötsel	288 924	283 709
Övriga fastighetskostnader	49 300	27 047
Bevakningskostnader	69 869	65 723
Internet	170 804	126 685
Städning	3 784	3 096
OVK	11 750	0
Snöröjning sandning	4 239	0
	2 252 095	2 094 728
 Reparationer och underhåll	 316 814	 418 260
 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	 170 520	 161 020
	2 739 429	2 674 008

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	149 232	144 590
Revision	15 125	14 500
Övriga förvaltningskostnader	49 467	54 396
Konsultarvoden	7 800	0
	221 624	213 486

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	113 295	119 792
Arbetsgivaravgifter	28 048	29 374
	141 343	149 166

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 174 409	35 174 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 174 409	35 174 409
Ingående avskrivningar	-15 679 478	-14 816 173
Årets avskrivningar	-572 924	-863 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 252 402	-15 679 478
Utgående redovisat värde	18 922 007	19 494 931
Taxeringsvärden byggnader	63 836 000	47 732 000
Taxeringsvärden mark	31 700 000	29 700 000
	95 536 000	77 432 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128 240	1 128 240
Inköp	154 855	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 283 095	1 128 240
Ingående avskrivningar	-1 039 491	-1 029 630
Årets avskrivningar	-25 347	-9 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 838	-1 039 491
Utgående redovisat värde	218 257	88 749

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
300426 Handelsbanken	3,91	2028-04-30	1 609 896	1 999 896
280355 Handelsbanken	1,87	2026-12-01	7 122 500	7 122 500
304257 Handelsbanken	3,58	2029-04-30	3 957 500	4 267 500
312398 Handelsbanken	3,010	2030-09-30	7 000 000	7 000 000
			19 689 896	20 389 896
Kortfristig del av långfristig skuld			7 822 500	7 700 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 700 000 kr

Not 10 Fond för inre reparationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	698 119	721 163
Årets avsättning	81 684	81 684
Årets uttag	-85 695	-104 728
	694 108	698 119

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	86 779	47 713
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	150 656	146 582
Förutbetalda avgifter	434 136	442 386
	671 571	636 681

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Näktergalen 4	23 640 000	23 640 000
	23 640 000	23 640 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Kerstin Karlsson
Ordförande

Pia Persson

Håkan Palmér

Erika Ottaeus

Johan Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt • 06.05.2026 13:25

DOCUMENT ID:

Hyg0zSj_Rbl

ENVELOPE ID:

SJCzBsOA-x-Hyg0zSj_Rbl

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Näktergalen 4 250101-251231.pdf

14 pages

SHA-512:

ee76a350504cf9b543c44f51b3478742c3b92b220a47ec
9c8adf24bc223c77768af5fdc611b17c5a3517a8b954b8
a68904498dac1552e4de623a833b9ed99195

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. Kerstin Ingegärd Karlsson kerstin.karlsson55@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:44 06.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/19) IP: 94.234.68.234
2. JOHAN TEODOR LINDKVIST lindkvist.jo@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:51 06.05.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/10) IP: 217.210.108.115
3. Pia Gunilla Marie Persson arpiper@arlafoods.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:38 06.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 83.252.218.14
4. ERIKA OTTAEUS eottaeus@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:02 06.05.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/06) IP: 178.22.205.76
5. Håkan Göran Palmér hakanp66@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:25 07.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/14) IP: 213.115.34.198
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:55 07.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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