



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Najaden 8

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

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

### Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

Föreningen är på gränsen till oäkta. 69 % av föreningens verksamhet är kvalificerad.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NAJADEN 8	2010	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 333 kvm 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 355 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 748 kvm. I totalytan ingår 60 kvm garageplatser. Föreningen har 5 garageplatser och 5 parkeringsplatser.

### Styrelsens sammansättning

Johan Gustav Rygge Zellbi	Ordförande
Majken Elisabeth Norrman	Ledamot
Olga Winck	Ledamot
Per Arne Hübinette	Ledamot
Per Roxlin	Ledamot

### Valberedning

Helene Zellbi och Stefan Olsson

### Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningens styrelse

### Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2012 ● Inkoppling till stadsnätet (fiber).
- 2012-2013 ● Nya elledningar i källare, vind och trapphus.  
Ny värmecentral och nya värmeledningar med ventiler i källaren.  
Ny tvättmaskin och torktumlare.
- 2013 ● Nya radiatorventiler lägenheter
- 2013-2014 ● Relining av avloppsledningar  
Nya stammar för tappvatten.
- 2014 ● Målat källarutrymmet och monterat nätväggar till lägenhetsförråd.  
Byte av radiatorer och nya värmeledningar i garagen.
- 2014-2018 ● Balkongrenovering på gårdssidan
- 2015 ● Ny smidesgrind till gården
- 2016 ● Ny gårdsbelysning  
Ny elinstallation i garagen
- 2016-2017 ● Rensning av ventilationskanaler
- 2017 ● Justering stenbeläggning gård
- 2018 ● Flytta tvättstuga till källarplanet  
OVK-besiktning av ventilationskanaler  
Motorstyrd gårdsgrind

- 2018-2019 ● Separat brandcell för trapphus
- 2019 ● Nytt låssystem till allmänna utrymmen  
Tvättstugan kompletterad med avskilt torkrum  
Sammlingslokal för föreningens medlemmar iordningställd på vindsplan  
Ny hiss från källare till vindsplan  
Lägenheter och lokaler försedda med säkerhetsklassade entredörrar
- 2020 ● 2 st garage inredda till cykelrum och miljörum  
Tvättning fasadsockel
- 2021 ● Målning av balkongräcken - plan 4 klart  
Målning fönster bottenplan
- 2022 ● Målning garagetak
- 2023 ● Målning fönster lgh 1301 och 1304 mot Kungsgatan  
Installerat belysning vid Badhusgatans entré  
Nya grindmotorer  
Sanering och reparation av yttervägg i källarplan  
Spolning och rensning av hela avloppssystemet på markplan
- 2024 ● Delvis underhåll av stuprör på gårdssida och mot Kungsgatan  
Stort underhåll/översyn av gårdsgrinden  
Uppgraderingar till 4G-system  
Påbörjat underhåll av dagvattensystemet  
Epoxibehandling av golv i miljörum  
Underhåll av dörr, huvudentre  
LED-belysning och fläkt i miljörum samt cykelförråd  
Fastighetsbesiktning för ny underhållsplan
- 2025 ● Installation av ny porttelefon

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av tak
- 2030 ● Renovering fasader  
Renovering balkonger  
Renovering vattenavrinningsystem  
Renovering fönster

#### Avtal med leverantörer

Juridisk rådgivning SBC

### Övrig verksamhetsinformation

- Uppstart av projekt "Takrenovering"
- Övergång till det obligatoriska redovisningsregelverket K3
- 2st lägenhetsförsäljningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Två lån omlagda med lägre räntor

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 248 593	2 240 467	1 754 688	1 527 870
Resultat efter fin. poster	-137 107	18 162	118 001	199 700
Soliditet (%)	36	36	36	36
Yttre fond	1 310 813	806 181	312 898	85 143
Taxeringsvärde	32 828 000	28 381 000	28 381 000	28 381 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	1 031	705	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,4	66,1	57,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 758	15 848	16 005	16 013
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 077	13 602	13 099	13 778
Sparande / kvm totalyta, kr	441	350	324	363
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	35	38	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	137	111	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	18	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	194	167	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	3,59	2,23	-
Räntekänslighet (%)	15,49	15,37	22,71	-

**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

I och med ändrade avskrivningsregler från K2 till K3 så har avskrivningen ökat från 400 957kr till 870 755kr vilket har gett ett negativt resultat på -137 107kr. Styrelsen är medveten om att en mer åtgärderna i PU-plan måste tidläggas noggrannare.

Kommande investeringar kommer att finansieras löpande med hänsyn till vårt eget befintliga kapital dvs vi planerar vare sig höjning av årsavgifter eller ta nya lån. I praktiken kommer vi att stämna av underhållsplanen mot våra tillgångar och investera därefter.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 176 588	-	-	19 176 588
Fond, yttre underhåll	806 181	-43 368	548 000	1 310 813
Balanserat resultat	-6 978 873	61 530	-548 000	-7 465 343
Årets resultat	18 162	-18 162	-137 107	-137 107
<b>Eget kapital</b>	<b>13 022 058</b>	<b>0</b>	<b>-137 107</b>	<b>12 884 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 917 343
Årets resultat	-137 107
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-548 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 602 450</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	38 021
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 564 429</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 248 594	2 240 467
Övriga rörelseintäkter	3	111 156	16 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 359 750</b>	<b>2 256 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-639 915	-682 539
Övriga externa kostnader	9	-168 126	-349 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 755	-400 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 678 795</b>	<b>-1 432 655</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>680 954</b>	<b>824 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 142	21 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-827 203	-827 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-818 061</b>	<b>-805 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-137 107</b>	<b>18 162</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-137 107</b>	<b>18 162</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	33 795 760	34 666 515
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 795 760</b>	<b>34 666 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 795 760</b>	<b>34 666 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 500	30 119
Övriga fordringar	13	2 211 614	1 569 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 711	22 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 256 825</b>	<b>1 622 026</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	262
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>262</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 256 825</b>	<b>1 622 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 052 585</b>	<b>36 288 803</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 176 588	19 176 588
Fond för yttre underhåll		1 310 813	806 181
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 487 401</b>	<b>19 982 769</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 465 343	-6 978 873
Årets resultat		-137 107	18 162
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 602 450</b>	<b>-6 960 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 884 951</b>	<b>13 022 058</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 775 000	6 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 775 000</b>	<b>6 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 057 720	16 082 720
Leverantörsskulder		53 651	55 844
Skatteskulder		539	2 847
Övriga kortfristiga skulder		18 520	18 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	262 203	256 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 392 633</b>	<b>16 416 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 052 585</b>	<b>36 288 803</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>680 954</b>	<b>824 014</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	870 755	400 957
	<b>1 551 709</b>	<b>1 224 971</b>
Erhållen ränta	9 142	21 601
Erlagd ränta	-828 269	-909 914
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>732 582</b>	<b>336 658</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 475	28 022
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 954	-24 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>741 011</b>	<b>340 448</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	6 464
Amortering av lån	-100 000	-232 458
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-225 994</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>641 011</b>	<b>114 454</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 509 085</b>	<b>1 394 631</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 150 097</b>	<b>1 509 085</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Najaden 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, 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 och grund	1,33 %
Fasader	28,46 %
Balkonger	14,23 %
Fönster	28,46 %
Stamledningar VA	2,25 %
Stamledningar Värme	28,46 %
Styr & övervakning	5,02 %
El	2,31 %
Hissar	2,51 %

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	1 327 896	1 306 897
Årsavgifter lokaler	145 692	149 727
Hysesintäkter lokaler	467 784	460 536
Hysesintäkter lokaler, moms	25 464	24 972
Hysesintäkter garage	87 360	79 200
Hysesintäkter garage, moms	22 080	20 020
Hysesintäkter p-plats	47 520	46 800
Hysesintäkter p-plats, moms	31 680	31 200
Deb. fastighetsskatt	27 084	28 848
Uppvärmning	33 480	33 480
Dröjsmålsränta	0	396
Pantsättningsavgift	3 528	573
Överlåtelseavgift	4 373	1 313
Administrativ avgift	637	196
Andrahandsuthyrning	24 010	31 308
Vidarefakturerade kostnader	0	25 000
Öres- och kronutjämning	6	1
<b>Summa</b>	<b>2 248 594</b>	<b>2 240 467</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	108 998	0
Återbäring försäkringsbolag	2 158	16 202
<b>Summa</b>	<b>111 156</b>	<b>16 202</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Hissbesiktning	3 313	3 031
Gårdkostnader	642	1 342
Gemensamma utrymmen	618	9 171
Serviceavtal	13 309	5 169
Förbrukningsmaterial	1 018	160
<b>Summa</b>	<b>18 900</b>	<b>18 872</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	28 364
Bostadsrättslägenheter	40 711	0
Tvättstuga	2 335	1 197
Trapphus/port/entr	0	19 964
Källarutrymmen	14 555	0
Sophantering/återvinning	0	11 829
Dörrar och lås/porttele	3 709	17 032
VVS	5 375	8 900
Elinstallationer	0	14 648
Hissar	4 211	18 549
Tak	0	18 660
Fönster	0	2 500
Mark/gård/utemiljö	0	46 106
Skador/klotter/skadegörelse	88 063	0
<b>Summa</b>	<b>158 960</b>	<b>187 748</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	38 021	0
VVS	0	43 369
<b>Summa</b>	<b>38 021</b>	<b>43 369</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 778	59 153
Uppvärmning	208 408	230 352
Vatten	41 915	38 043
Sophämtning/renhållning	21 762	23 052
<b>Summa</b>	<b>324 863</b>	<b>350 600</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 076	1 915
Bredband	1 033	1 035
Fastighetsskatt	76 692	79 000
Korr. fastighetsskatt	-1 630	0
<b>Summa</b>	<b>99 171</b>	<b>81 950</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 297	27 764
Juridiska åtgärder	7 237	147 848
Inkassokostnader	994	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 092	36 593
Styrelseomkostnader	799	800
Föreningskostnader	1 366	6 488
Förvaltningsarvode enl avtal	60 337	57 939
Överlåtelsekostnad	4 109	2 006
Pantsättningskostnad	5 283	860
Administration	4 644	4 548
Konsultkostnader	54 969	64 311
<b>Summa</b>	<b>168 126</b>	<b>349 158</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	827 203	826 474
Ränta checkräkning	0	19
Dröjsmålsränta	0	960
<b>Summa</b>	<b>827 203</b>	<b>827 453</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 131 600	12 372 737
Årets inköp	0	27 758 863
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 131 600</b>	<b>40 131 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 465 085	-1 455 479
Årets avskrivning	-870 755	-4 009 606
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 335 840</b>	<b>-5 465 085</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 795 760</b>	<b>34 666 515</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 726 113</i>	<i>2 726 113</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 367 000	16 847 000
Taxeringsvärde mark	12 461 000	11 534 000
<b>Summa</b>	<b>32 828 000</b>	<b>28 381 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 287	107 287
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 287</b>	<b>107 287</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-107 287	-107 287
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-107 287</b>	<b>-107 287</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	61 517	60 767
Transaktionskonto	1 091 705	438 524
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 299
<b>Summa</b>	<b>2 211 614</b>	<b>1 569 590</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 615	1 250
Förutbet försäkr premier	22 096	21 067
<b>Summa</b>	<b>27 711</b>	<b>22 317</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SEB	2026-11-28	2,41 %	6 600 000	6 600 000
SEB	2027-09-28	4,49 %	6 875 000	6 975 000
SEB	2026-12-28	2,45 %	9 357 720	9 357 720
<b>Summa</b>			<b>22 832 720</b>	<b>22 932 720</b>
Varav kortfristig del			16 057 720	16 082 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 332 720 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
Upplupna kostnader	5 212	168
Uppl kostnad Värme	28 156	26 158
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	17 709	18 775
Förutbet hyror/avgifter	192 126	193 327
Beräkn arvode revision	0	18 500
<b>Summa</b>	<b>262 203</b>	<b>256 928</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 270 000	28 270 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Helsingborg

---

Johan Gustav Rygge Zellbi  
Ordförande

---

Majken Elisabeth Norrman  
Ledamot

---

Olga Winck  
Ledamot

---

Per Arne Hübinette  
Ledamot

---

Per Roxlin  
Ledamot

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

---

Borevision i Sverige AB  
Afrodita Cristea  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 14:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.03.2026 11:33

**DOCUMENT ID:**

ByfIGn08Ybe

**ENVELOPE ID:**

rJgLzn0UKbl-ByfIGn08Ybe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Najaden 8, 769614-0933 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

0f25ef4f94fd5598cb9ab7eea9fd422d1b86c6dcc99917fb  
7e06354471b9bba3ec005ca799ce2a12cb1c63c0478b2f  
7309d0fe7ff3d24cefd01a801cd157df67

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. PER ROXLIN roxlinper@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 17:55 05.03.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.18.198
2. Majken Elisabeth Norrman majken96@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:01 05.03.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.53.26
3. Johan Gustav Rygge Zellbi johan.zellbi@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 06:15 05.03.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.110
4. Olga Winck winck@telia.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:39 06.03.2026 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.83.67
5. PER ARNE REIDAR HÜBIN ETTE pahubINETTE@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:40 18.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.214.97
6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevisio n.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:15 18.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

\* 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