

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2
769642-6597

Räkenskapsåret
2024-10-09 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-09 - 2025-12-31.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2024-10-09 och föreningens stadgar registrerades av bolagsverket 2024-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningens intäkter huvudsakligen kommer från medlemmarnas avgifter.

Föreningen innehar fastigheten Nattvardsbarnen 2 med byggnadsår 1935 på adress Stagneliusvägen 39, Stockholms kommun. Föreningen har 6 hyresrätter, 42 bostadsrätter samt 3 uthyrda lokaler, om totalt 2 286 kvm. Bostäderna utgör 2 155 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är försäkrad hos Brandkontoret
Vad gäller underhållsplan hänvisas till den ekonomiska planen som upprättades i samband med ombildningen. Föreningen har inte upprättat en ny underhållsplan, men ska se över behovet av en sådan under 2026

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald	Avgång
Felicia Taubert	Ordförande	2024-10-09	
Victor Taubert	Ledamot	2024-10-09	2024-11-29
Ivar Schölin	Ledamot	2024-10-09	2024-11-29
Hanna Näsmark	Ledamot	2024-11-29	2026-01-07
Anette Viklund	Ledamot	2024-11-29	
Gunnar Forsman	Suppleant	2025-05-26	
Sebastian Fougner	Suppleant	2025-05-26	
Marlowe Klingvall	Suppleant	2025-05-26	

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 19 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 26 maj 2025. Extra föreningsstämmor avhölls den 21 november 2024 samt den 10 december 2024

Valberedning

Vid stämman den 26 maj 2025 valdes:

Mia Hagström
Jad Merhebi

Revisorer

Vid stämman valdes Elin Bolling, DeltaRev, till revisor

Information om Fastigheter

Utförda arbeten

2025-Under hösten 2025 utfördes en stamspolning samt röranalys (filmning av rör) inför kommande utredning angående stambyte.

Föreningen påbörjade hösten 2025 den elentreprenad som enligt den ekonomiska planen skulle utföras inom de närmsta åren. Elentreprenaden innebär att fastighetens elservis byts ut. Elentreprenaden var vid årsskiftet pågående och när entreprenaden är klar kommer samtliga lägenheter i fastigheten ha trefas. Elentreprenadens färdigställande är beroende av Ellevios arbete och när det kan utföras.

Underhåll

Föreningen har avtal med Berge Städ AB för städ i trapphus och andra allmänna ytor.

Förvaltning

Föreningen har sedan årsskiftet 2025/2026 ny förvaltare (ekonomisk och fastighetsförvaltning), Hemmavid Sverige AB, efter att avtalet med TEOGE Förvaltning AB sades upp i juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens Ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheten den 14 februari 2025 genom en ombildningsprocess. En (1) hyresrätt har efter ombildningsprocessens slut ombildas till bostadsrätt och sålt via mäklare. Föreningen har amorterat 190 125 kronor under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt den ekonomiska planen är stambyte planerat att utföras år 2030. Efter viss utredning har det framkommit att stambyte troligtvis kan genomföras genom partiella stambyten, varför Föreningen valde att göra en röranalys i syfte att vid behov kunna utföra partiella stambyten vid eventuella renoveringar av kök/badrum. Vid årsskiftet är resultatet av röranalysen under granskning av Föreningens tekniska konsult, och Föreningens avsikt är att under 2026 ha gått igenom resultaten samt upprätta en plan för när och hur stambyten ska ske.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets 2025-12-31 slut var 60 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25
Nettoomsättning	2 266
Resultat efter finansiella poster	-145
Räntekänslighet (%)	9,8
Soliditet (%)	88,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	917
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 479
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 603
Sparande per kvm (kr/kvm)	348

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för året ett negativt resultat. Förlusten hänför sig i huvudsak till föreningens avskrivningar, vilka utgör en redovisningsmässig kostnad utan direkt påverkan på kassaflödet. Föreningen har samtidigt en god likviditet och bedöms ha god förmåga att möta sina kortfristiga betalningsåtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Medlemsinsatser	114 112 008	384 503		114 496 511
Årets resultat			-144 657	-144 657
Belopp vid årets utgång	114 112 008	384 503	-144 657	114 351 854

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-689 800
årets förlust	-144 657
	-834 457

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-834 457
	-834 457

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

Resultaträkning

Not

2024-10-09
-2025-12-31
(15 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	2 266 348
Övriga rörelseintäkter		5 000
Summa rörelseintäkter		2 271 348

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	3	-866 699
Reparation & underhåll	4	-352 133
Övriga externa kostnader	5	-141 401
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-891 985
Summa rörelsekostnader		-2 252 218
Rörelseresultat		19 130

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		157 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 016
		-163 787

Resultat efter finansiella poster

-144 657

Resultat före skatt

-144 657

Årets resultat

-144 657

Balansräkning

Not

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	120 640 457
Pågående ombyggnad		1 312 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		121 952 957

Summa anläggningstillgångar

121 952 957

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 828
		46 592

Kassa och bank

7 993 657

Summa omsättningstillgångar

8 040 249

SUMMA TILLGÅNGAR

129 993 206

Balansräkning

Not

2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 112 008

Upplåtelseavgifter

384 503

114 496 511

Fritt eget kapital

Årets resultat

-144 657

-144 657

Summa eget kapital

114 351 854

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

9 556 375

Summa långfristiga skulder

9 556 375

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

5 253 500

Leverantörsskulder

100 776

Övriga skulder

13 391

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

717 310

Summa kortfristiga skulder

6 084 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

129 993 206

Kassaflödesanalys

Not

2024-10-09
-2025-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	19 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	891 985
Erhållen ränta	45 788
Erlagd ränta	-345 982

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital **610 921**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	11 627
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 987
Förändring av leverantörsskulder	100 776
Förändring av kortfristiga skulder	661 276

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 374 613**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-122 687 342
--	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-122 687 342**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	23 350 000
Amortering av lån	-8 540 125
Inbetalda insatser	114 496 511

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **129 306 386**

Årets kassaflöde **7 993 657**
Likvida medel vid årets slut **7 993 657**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Stomme och grund	100 år
Fasad	25 år
Balkonger	25 år
Fönster	15 år
Yttertak	25 år
El	1 år
Värme	23 år
Gas	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	10 år
Solceller	15 år
VA Stam	3 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

2024-10-09
-2025-12-31

Årsavgifter bostäder	1 505 530
Hyror bostäder	483 155
Hyror lokaler	193 562
Övriga intäkter	84 101
	2 266 348

Not 3 Driftskostnader

	2024-10-09 -2025-12-31
Fastighetsskötsel	165
Förvaltningsarvode	187 281
Besiktning och tillsyn av hiss	2 581
Brandskydd	2 206
Trappstädning	25 200
Fastighetsel	37 536
Fjärrvärme	311 121
Vatten och avlopp	86 697
Sophämtning/ Grovavfall	65 185
Försäkringspremier	48 672
Fastighetsskatt	91 183
Övriga rörelsekostnader	8 872
	866 699

Not 4 Underhållskostnader

	2024-10-09 -2025-12-31
Reparationer	21 111
Reparationer, Lägenhet	121 268
Reparationer, Markarbete	3 754
Planerat underhåll	206 000
	352 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-10-09 -2025-12-31
Revisionsarvode	18 375
Diverse övriga kostnader	40 370
Bankkostnader	10 540
Övriga avdragsgilla kostnader	5 000
Övriga externa tjänster	67 116
	141 401

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31
Inköp	121 532 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 532 442
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-891 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-891 985
Utgående redovisat värde	120 640 457
Bokfört värde byggnader	42 350 167
Bokfört värde mark	78 290 290
	120 640 457

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31
Försäkring	4 425
Motum	2 876
Tele 2	2 686
Upplupna ränteintäkter	34 841
	44 828

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 14 809 875 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31
Långfristiga skulder	
Övriga skulder till kreditinstitut	9 556 375
	9 556 375
Kortfristiga skulder	
Övriga skulder till kreditinstitut	5 253 500
	5 253 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	2,45	2026-02-16	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2,98	2028-01-19	5 000 000
Nordea Hypotek AB	3,26	2030-01-16	4 809 875
			14 809 875

Kortfristig del av långfristig skuld	5 253 500
--------------------------------------	-----------

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31
Upplupna räntekostnader	56 034
Fjärrvärme, Stockholm Exergi	53 130
Ultar el AB	437 500
Ellevio	3 317
God el	1 385
Berge städ AB	2 400
Motum Stockholm AB	9 221
Förvaltnings AB Teoge	15 842
Förskottbetalda hyror och avgifter	138 481
	717 310

Not 11 Ställda säkerheter

2025-12-31

Fastighetsinteckning

15 000 000

15 000 000

Då ordinarie ledamot har lämnat sitt uppdrag i samband med avflyttning från fastigheten, har suppleanten inträtt som tjänstgörande ledamot och undertecknar årsredovisningen i den ordinarie ledamotens ställe.

Årsredovisningen beslutades den 24 april 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Felicia Taubert
Ordförande

Sebastian Fougner

Anette Viklund

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

Elin Bolling
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sofia Felicia Taubert

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Nattvardsbarnet 2

Serienummer: 4945792d78ef1e[...]2ea5a135c6686

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-24 14:03:28 UTC



Anette Viklund

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Nattvardsbarnet 2

Serienummer: 64bbd9ba8cc855[...]bfab360d65a75

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-24 14:09:55 UTC



SEBASTIAN FOUGNER

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Nattvardsbarnet 2

Serienummer: 55213ba6ba7534[...]bb09dd95de0be

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-25 08:10:18 UTC



ELIN BOLLING

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 8c18d5e495636a[...]657acbe597a1c

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-04-25 11:25:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.