

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nälstabacken

769635-5564

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nälstabacken, 769635-5564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att:

- Redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- En gång om året besikta föreningens hus samt upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåller av föreningens hus.
- Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret till revisorn.
- Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmar och på begäran lämna ut den.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades år 2018-02-15. Föreningens stadgar registrerades 2018-02-14 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-13.

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

Styrelsen

Satwinder Singh	Ledamot, ordförande
Sandra Volter	Ledamot
Stina Walsh	Ledamot
Karin Holmström	Suppleant

Revisor

Therese Lundin	Ordinarie Extern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie årsstämma 4 juni 2025.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Säte</i>
Tingfast 22	2018-05-14	Stockholm
Tingfast 23	2018-05-14	Stockholm
Tingfast 24	2018-05-14	Stockholm

Fullvärdesförsäkring ingår via Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 2019 och består av 3 parhus om två lägenheter vardera, samt 3 fristående hus (studiohus).

Bostadsarean är 627 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>> 5 rok</i>
Antal lägenheter	3 st			6 st		

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Under året har inget underhåll gjorts på fastigheten.

Planerat underhåll

Planerat underhåll:

- Installera entrédörrestak till alla hus
- Ommålning staket och hus inom 10 år
- Underhåll av tak och hängrännor inom 20 år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Medlemslokaler: 0st

Upplåtelser under året: 0 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	425	426	414	408
Resultat efter finansiella poster	-205	-346	-111	20
Soliditet, %	69	69	70	69
Årsavgift (kr/kvm)	676	676	660	
Skuldsättning (kr/kvm)	13 601	13 601	13 601	
Sparande (kr/kvm)	5	-219	155	
Räntekänslighet (%)	20	20	21	
Energikostnad (kr/kvm)	99	78	59	

El och värme ingår inte i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre - underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	29 355 000	79 200	-9 942 887
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		13 200	-13 200
Årets resultat			-205 309
Vid årets slut	29 355 000	92 400	-10 161 396

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 942 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 200
årets resultat	-205 309
Totalt	-10 161 396
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-10 161 396
Summa	-10 161 396

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	424 654	426 026
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		424 654	426 026
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-149 432	-193 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 347	-208 347
Summa rörelsekostnader		-357 779	-401 418
Rörelseresultat		66 875	24 608
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 184	-370 400
Summa finansiella poster		-272 184	-370 400
Resultat efter finansiella poster		-205 309	-345 792
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-205 309	-345 792
Skatter			
Årets resultat		-205 309	-345 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 647 486	27 854 259
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 295	8 869
Summa materiella anläggningstillgångar		27 654 781	27 863 128
Summa anläggningstillgångar		27 654 781	27 863 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 804	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 180	5 847
Summa kortfristiga fordringar		18 984	5 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		201 492	217 181
Summa kassa och bank		201 492	217 181
Summa omsättningstillgångar		220 476	223 028
SUMMA TILLGÅNGAR		27 875 257	28 086 156

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 355 000	29 355 000
Fond för yttre underhåll		92 400	79 200
Summa bundet eget kapital		29 447 400	29 434 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 956 087	-9 597 094
Årets resultat		-205 309	-345 792
Summa fritt eget kapital		-10 161 396	-9 942 886
Summa eget kapital		19 286 004	19 491 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	2 750 000
Summa långfristiga skulder		-	2 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 528 000	5 778 000
Leverantörsskulder		11 607	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 646	63 004
Summa kortfristiga skulder		8 589 253	5 844 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 875 257	28 086 156

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Försäljning	424 068	424 068
Övriga intäkter	586	1 958
Summa intäkter	424 654	426 026
Externa kostnader	-149 432	-193 071
Ränteintäkter		-
Räntekostnader	-272 184	-370 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 038	-137 445
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 136	-978
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 590	17 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 688	-120 915
Investeringsverksamheten		
Nettoförändring lån		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Årets kassaflöde	-15 688	-120 915
Likvida medel vid årets början	217 181	338 096
Likvida medel vid årets slut	201 493	217 181

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Markanläggning	20%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvadratmeter

Den totala intäkter i förhållande till totalaytan som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden i förhållande till totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden i förhållande till den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter	424 068	424 068
Övriga intäkter	588	1 958
Summa Nettoomsättning	424 656	426 026

I föreningens årsavgifter ingår bostadshyra, vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten	62 130	49 200
Städning och renhållning	7 520	15 855
Underhåll fastighet		13 955
Försäkring	24 208	16 563
Förbruknings inventarier och material	2 818	1 827
Övriga externa kostnader	52 756	95 671
Summa	149 432	193 071

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 043 834	29 043 834
	29 043 834	29 043 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 189 575	-982 802
-Årets avskrivning enligt plan	-206 773	-206 773
	-1 396 348	-1 189 575
Redovisat värde vid årets slut	27 647 486	27 854 259
Taxeringsvärde byggnad	116 432 000	16 432 000
Taxeringsvärde mark	18 872 000	18 872 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 745	15 745
Vid årets slut	15 745	15 745
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 876	-5 302
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 574	-1 574
Vid årets slut	-8 450	-6 876
Redovisat värde vid årets slut	7 295	8 869

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 8 528 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkning.

	Belopp	Ränta, %	Vilkors- ändringsdag
	202-12-31		
SEB	2 750 000	3,92	2026-04-28
SEB	2 778 000	2,48	2026-08-28
SEB	3 000 000	2,48	2026-08-28

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 528 000

Lånen kommer att omförhandlas och förlängas.

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen: 8 528 000kr

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-20

Stockholm det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sandra Wolter
Styrelseledamot

Stina Walsh
Styrelseledamot

Satwinder Singh
Styrelseledamot, Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Therese Lundin
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende