

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426

769638-8052

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426, 769638-8052, Nykvarns kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Stenkullevägen 25-31, 155 34 NYKVARN

Fastigheten ligger i ett lugnt och naturnära område i Nykvarn med gångavstånd till centrum, skolor, service och rekreation. Här kombineras ett trivsamt läge med goda kommunikationer till både Stockholm och Södertälje.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-09-13 och föreningens Ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 2023-11-10.

Föreningen har förvärvat fastigheten Ströpsta 3426 av Mälardalens Bostäder AB genom köp av aktiebolag, och är lagfaren ägare till fastigheten.

Styrelse

Styrelsen sedan föreningsstämman 28 maj 2025 har haft följande sammansättning:

Camilla Bäck, ordförande
Eric Lindblad, sekr
Britt Tibring, ledamot

Suppleant har varit: Saknas

Valberedning

Styrelsen

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor:

Föreningsvald revisor: Martin Ungerborn

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2025. Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 13 st medlemmar (Fg år 10 st). Under året har 2 st bostadsrätter överlåtit. Fg år så upplåts 9 st bostadsrätter.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 5.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 2 byggnader med vardera 6 bostadslägenheter och 2 förrådsbyggnader. Totalt 12 bostadslägenheter, varav 10 upplåtits med bostadsrätt och 2 som hyresrätt.

Föreningen äger fastigheten Ströpsta 3426 med tillhörande mark.

Den totala bostadsytan är ca 612 kvm. Bostäderna har balkong eller uteplats i västerläge, vilket ger fint ljusinsläpp och kvällssol. Området är grönt, lugnt och uppskattas av både barnfamiljer och återvändare.

Lägenhetsfördelning:

12 lgh om 2-3 rum och kök

12 bilplatser + 6 elbilsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Styrelsen uppmanar dock alla bostadsrättsinnehavare att teckna ett bostadsrättstillägg utöver hemförsäkringen.

Boendemiljö

Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426 erbjuder ett boende i ett tryggt och grönt område i centrala Nykvarn. Inom gångavstånd finns butiker, skolor, restauranger, badplatser och tågstation. Här bor man naturnära med storstadens möjligheter på bekvämt pendlingsavstånd.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av noten för byggnad och mark.

OVK utfördes 2023 och kommer att genomföras var 6:e år.

Energideklaration upprättades 2021 och kommer att upprättas var 10:e år.

Underhåll under året

Utbyte av trappsteg på trappa utomhus

Utbyte av tvättmaskin och torktumlare, samt en mindre reparation av torktumlaren.

Målning av lister i tvättstuga

Rensning av hängrännor

Planerat underhåll kommande år

Utbyte av trappsteg för resterande trappor utomhus

Målning av trappräcken utomhus

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Kabell-TV och bredband debiteras separat med en kollektiv anslutning. Föreningen är ansluten till fiber via Telia, vilket ger varje lägenhet tillgång till stabilt bredband och TV.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Föreningen har en underhållsplan och sätter av till yttre fond enligt den, dvs 46 237 kr (per år i 20 år).

Föreningens avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB
Avtal om el, Fortum
Avtal om bredband/kabel-TV, Telia
Fastighetsskötsel och Städ/lokalvård, egen regi.
Övrigt avtal avseende snöskottning, Lupina, Parkering, Aimo Park

Pant- och överlåtelseavgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras bostadsrättshavarna en expeditonsavgift i enlighet med vad stadgarna tillåter:

-Överlåtelseavgift debiteras köparen med 2,5% av prisbasbeloppet
För 2025: uppgick den till 1470 kr. För 2026: uppgår den till 1480 kr.

-Pantsättningsavgift debiteras för varje pantsättning med 1% av prisbasbeloppet
För 2025 uppgick den till 588 kr. För 2026 uppgår den till 592 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2025	Belopp i kr 2024
Nettoomsättning	631 450	637 902
Resultat efter finansiella poster	20 270	11 471
Soliditet, %	54	48
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	789	744
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna %	63	59
Skuldsättning per kvm upplåten m. bostadsrätt	14 986	16 836
Skuldsättning per kvm totalyta *	12 488	14 030
Sparande	247	221
Räntekänslighet	21	15
Energikostnad per kvm	146	141

* Denna skuld inkluderar räntefritt lån från säljare avseende 2 hyresgäster om 1 800 000 kr. Räntebärande lån per bostadsyta per 2025-12-31 uppgick till 9 547 kr.

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, fastighetsel och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre- fond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets- resultat</i>
Vid årets början	8 100 000	-	-	11 471
- Upplåtna bostadsrätter	900 000			
- Balansering av fg år resultat			11 471	-11 471
- Avsättning yttre fond enl stadgar		46 237	-46 237	
- lanspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-	-	
Årets resultat				20 270
Vid årets slut	9 000 000	46 237	-34 766	20 270

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-34 766
Årets resultat	20 271
Totalt	-14 495
Disponeras för	
- Avsättning yttre fond enl. underhållsplan (20 år)	46 237
- Återföring yttre fond avseende utfört underhåll under året	-7 294
Balanseras i ny räkning	-53 438
Summa	-14 495

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	2	631 450	637 902
Summa rörelseintäkter		<u>631 450</u>	<u>637 902</u>
Kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-277 506	-255 836
Personalkostnader	4	-18 923	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 525	-123 525
Summa rörelsekostnader		<u>-419 954</u>	<u>-379 361</u>
Rörelseresultat		<u>211 496</u>	<u>258 541</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 628	-247 156
Summa finansiella poster		<u>-191 226</u>	<u>-247 070</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>20 270</u>	<u>11 471</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>20 270</u>	<u>11 471</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>20 270</u>	<u>11 471</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 502 950	16 626 475
Summa materiella anläggningstillgångar		16 502 950	16 626 475
Summa anläggningstillgångar		16 502 950	16 626 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 490
Övriga fordringar		19 979	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 265	23 629
Summa kortfristiga fordringar		48 244	27 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 896	150 879
Summa kassa och bank		245 896	150 879
Summa omsättningstillgångar		294 140	177 998
SUMMA TILLGÅNGAR		16 797 090	16 804 473

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 000 000	8 100 000
Fond yttre underhåll		46 237	-
Summa bundet eget kapital		9 046 237	8 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 766	-
Årets resultat		20 270	11 471
Summa fritt eget kapital		-14 496	11 471
Summa eget kapital		9 031 741	8 111 471
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	5 783 988	-
Summa långfristiga skulder		5 783 988	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	6	58 864	-
Leverantörsskulder		34 719	31 193
Skatteskulder		40 161	19 560
Övriga skulder	8	1 800 612	8 595 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 005	46 927
Summa kortfristiga skulder		1 981 361	8 693 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 797 090	16 804 473

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		
Resultat efter finansiella poster	20 270	11 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	123 525	123 525
	<u>143 795</u>	<u>134 996</u>
Betald skatt	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143 795	134 996
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 244	-27 119
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 711 643	8 693 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 616 092	8 800 879
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-16 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-16 750 000
Finansieringsverksamheten		
Medlemmarnas insatser	900 000	6 300 000
Nyupptagna lån	5 843 480	-
Amortering av låneskulder	-32 372	-91 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 711 108	6 208 879
Årets kassaflöde	95 016	-1 740 242
Likvida medel vid årets början	150 880	1 891 121
Likvida medel vid årets slut	245 896	150 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.(K2) och BFNAR 2023:1.

Vid val av K2 så är det likviditeten som är det väsentliga för att avgöra en bostadsrättsförenings ekonomi om det finns en underhållsplan och avsättningen till den följs, samt att stadgarna har rätt skrivning i avseende i vad årsavgiften skall täcka.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader *	125

* Enligt uppgift från föreningen beräknas byggnadens livslängd till 125 år. 2024 förvärvade föreningen fastigheten som uppfördes 2004.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-12-31
Hyra bostadslägenhet	166 657	160 248
Hyra p-platser	50 848	41 875
Årsavgifter bostadsrätter	358 900	358 920
Kabel-TV och bredband	43 355	41 860
El-intäkter	-250	14 245
Pant- och överlåtelseavgifter	6 122	20 514
Övriga intäkter	5 818	240
Summa intäkter	631 450	637 902

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	46 162	50 221
Vatten och avlopp	43 305	36 296
Sophämtning	28 841	33 855
Snöröjning	3 750	-
Städning	3 600	1 500
Kabel-TV och Bredband	39 176	35 153
Reparationer och underhåll	13 249	11 886
Fastighetsavgift	20 601	19 560
Fastighetsförsäkring	12 741	9 550
Övriga fastighetskostnader	9 543	14 367
Redovisningstjänster	42 183	37 023
Föreningsavgifter	6 425	6 425
Övriga förvaltningskostnader	7 930	-
Summa	277 506	255 836

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	14 400	-
Sociala kostnader (arbetsgivaravgifter)	4 523	-
	18 923	-

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 970 133	
-Nyanskaffningar		12 970 133
Mark	3 779 867	3 779 867
	16 750 000	16 750 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 525	-
-Årets avskrivning enligt plan	-123 525	-123 525
	-247 050	-123 525
Redovisat värde vid årets slut	16 502 950	16 626 475

Taxeringsvärde

Byggnad	4 878 000	8 400 000
Mark	1 989 000	2 448 000
Summa:	6 867 000	10 848 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank Hypotek 953-0	2027-06-30	3,46%	10 790	1 947 618
Swedbank Hypotek 971-2	2030-06-30	3,81%	10 790	1 947 618
Swedbank Hypotek 930-8	2027-06-30	3,121%	10 792	1 947 616
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-58 864
			32 372	5 783 988

Kortfristig del av långfristig skuld:

Planerade amorteringar kommande år

Summa

58 864

58 864

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
efter mer än fem år efter balansdagen

5 548 532

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter	6 000 000	Inga

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Revers 1 från säljare, (Stibor90, 2024-12-31 = 2,54%)	-	6 726 176
Revers 2 från säljare (räntefri, avser kvarvarande hyresrätter)	1 800 000	1 800 000
Revers 3 från säljare	-	60 279
	1 800 000	8 586 455
Övriga kortfristiga skulder och avräkning mot Mälardalen Bostäder AB	-	8 867
Momsskuld	612	-
Summa kortfristiga skulder	1 800 612	8 595 322

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes: 2026-03-12

Datum enligt våra digitala signaturer

Camilla Bäck
Styrelseordförande

Britt Tibring
Styrelseledamot

Eric Lindblad
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Martin Ungerborn
Föreningsvald revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Britt Tibring
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-18 09:51:04 GMT+01:00
Transaktions-ID: d11863b83ffb4364976bf46d4ff98e5f

Underskrift 2

Namn: Camilla Bäck
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-18 14:27:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: 64ed467179f043d59744e4017343b1a4

Underskrift 3

Namn: Eric Lindblad
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-20 10:47:06 GMT+01:00
Transaktions-ID: cef9e524d66b4256a889e43bfce2b576

Underskrift 4

Namn: Martin Ungerborn
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-20 10:58:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: 62c3f08e22084a02950db448891014c6