

ÅRSREDOVISNING

för

NEGLINGE TORG 1

716419-2440

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1 - 2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4 - 5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till Resultaträkningen	8
Upplysningar till balansräkning	9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Neglinge Torg 1 intygar, dels att kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att balans och denna resultaträkning har fastställts på årsstämma den / - 2026
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Saltsjöbaden den / - 2026

Ort och datum

Monica Hägg
Ordförande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neglinge Torg 1, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtelse av bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Nacka Igelboda 44:7. Den har inte del i samfällighet. Det finns en uppdaterad underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Stockholms län. Nacka kommun, föreningen upplåter 18 lägenheter.

Den nya styrelsen tillträdde den 14 maj 2025 och bestod av Monica Hägg, Karin Stenberg, Ingrid Bodell, Lilian Skiöld, Riitta Ekberg. Ingrid Larsson och Rosalie Creutzer.

Nyckeltal för 2025 års redovisning finns på sid. 2(10) i årsredovisningen.

Vår främsta uppgift har fortsatt varit att förbättra föreningens ekonomi. Vi fortsätter därför att arbeta för föreningen utan att ta ut några arvoden.

Efter översyn av stadgarna antogs dessa vid en extra stämma den 28 augusti 2025.

I februari fick vi den nyupprättade underhållsplanen 2025-2054.,

Först att ta itu med var taket. Firma Lundgrens takvård reparerade en del skador i undertaket och kompletterade felande takpannor. Nästa uppgift var en översyn av balkongerna. Det visade sig inte vara så lätt att hitta lämpliga balkongföretag men vi har nu fått hjälp av byggkonsultföretaget INTEC och hoppas att det skall ge resultat.

Den nya fastighetsnära avfallsinsamlingen har krävt en hel del förberedelsearbete. Vi har mätt och planerat och hoppas få plats med alla tunnor i det nuvarande soprummet. Vi har fortsatt att städa trapporna själva och det har gått utan klagomål. Tyvärr har vi trots alla besparingar behövt besluta om en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 april 2026.

Styrelsens bedömning är att balkongrenoveringarna kommer att kräva ytterliga lån. Detta och höjda omkostnader kommer att innebära ytterliga höjningar.

Vi har hållit totalt åtta styrelsesammanträden.

Inga överlåtelse av bostadsrätter har skett under året.

Ekonomi

Nyckeltal för 2025 års årsredovisning
Total kvm boyta 1 612

Årsavgift/kvm	825
Årsavgift % andel av intäkterna	99,7
Skuldsättning/kvm	6 944
Sparande/kvm	74
Energikostnad/kvm	310

Räntekänslighet/kvm 70
Räntehöjning med 1% påverkar föreningen med en kostnadsökning med totalt 111 939 kr per år.
Effekten för en lägenhet på 60 kvm blir 4 166 kr per år i ökad kostnad.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 333 401	1 314 411	1 236 664	1 174 933
Resultat efter finansiella poster	-30 996	257 642	-40 730	143 784
Soliditet, %	10	10	8	8

		Balanserat	Årets	
Förändring i eget kapital	Yttre fond	resultat	resultat	Totalt
Belopp vid årets början	330 757	668 701	257 642	1 257 100
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			-257 642	-257 642
Balanseras i ny räkning		213 626		213 626
Yttre fond, minskning under året				
Yttre fond, avsättning	44 016			44 016
Årets resultat			-30 996	-30 996
Belopp vid årets slut	374 773	882 327	-30 996	1 226 104

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	882 327
Årets resultat	-30 996
Totalt	851 331

Disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	44 016
Balanseras i ny räkning	807 315
Summa	851 331

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 333 401	1 314 411
Summa rörelseintäkter		1 333 401	1 314 411
Rörelsekostnad	3		
Övriga externa kostnader		-906 878	-820 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 144	-150 144
Summa rörelsekostnader		-1 057 022	-971 056
Rörelseresultat		276 379	343 355
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		1 556	8 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 931	-93 983
Summa finansiella poster		-307 375	-85 713
Resultat efter finansiella poster		-30 996	257 642
Bokslutsdispositioner			
Årets resultat		-30 996	257 642

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 672 961	11 819 625
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5 220	8 700
Summa materiella anläggningstillgångar		11 678 181	11 828 325
Summa anläggningstillgångar		11 678 181	11 828 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		239 223	240 787
Övriga fordringar		30 142	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 816	16 658
Summa kortfristiga fordringar		286 181	257 481
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		941 556	956 290
Summa kassa och bank		941 556	956 290
Summa omsättningstillgångar		1 227 737	1 213 771
SUMMA TILLGÅNGAR		12 905 918	13 042 096

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Summa bundet kapital

374 773

330 757

374 773

330 757

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

882 327

668 701

-30 996

257 642

851 331

926 343

Summa eget kapital

1 226 104

1 257 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

11 113 904

11 193 907

11 113 904

11 193 907

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Kortfristigt del av lån från kreditinstitut

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor

Summa kortfristiga skulder

181

69 540

60 372

57 942

360

3 903

80 000

80 000

411 779

371 743

13 218

7 961

565 910

591 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 905 918

13 042 096

Brf Neglinge Torg 1
Org nr 716419-2440

6(10)

Kassaflödesanalys

2025

Den löpande verksamheten

Resultat

276 378

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

150 144

426 522

Erhållen ränta

1 556

Erlagd ränta

-308 932

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

119 146

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar

-28 700

Ökning av rörelseskulder

-25 179

Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital

65 267

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-80 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-80 000

Årets kassaflöde

-14 733

Likvida medel vid årets början

956 290

Likvida medel vid årets slut

941 557

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag. (K2)
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till Resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättningens fördelning	2025-12-31	2024-12-31
	Månadsavgift bostäder	1 221 231	1 148 901
	Månadsavgift bredband	54 000	54 000
	Månadsavgift P-plats	54 000	54 900
	Schablonavgift elbilsladdning	1 500	0
	Återbetalning tidigare felaktigt utbetalda ersättningar	2 670	52 610
	Vinst avyttring inventarie	0	4 000
	Total nettoomsättning	1 333 401	1 314 411

I årsavgiften ingår fastighets el, värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Underhåll hiss	14 875	10 915
	Elförbrukning	366 235	418 547
	Vatten	134 214	99 113
	Sophämtning	27 490	26 695
	Skadereparationer fastigheten och lägenheter	0	50 900
	Rep underhåll tvättstuga	6 241	0
	Rep underhåll P-platser och övriga utvändiga ytor	0	2 006
	Abonnemang bredband	36 476	45 495
	Fastighetsförsäkring	37 727	35 505
	Trappstädning	0	7 876
	Övrig reparation och underhåll fastigheten	204 520	41 184
	Övriga fastighetskostnader	0	4 500
	Fastighetsskatt	31 032	29 340
	Hyra inventarier	8 491	8 222
	Redovisningstjänst	22 669	28 536
	Föreningsavgift Borätterna	4 490	4 490
	Blommor mm	1 806	1 006
	Arbetsgivaravgifter	0	-3 905
	Övrigt	4 166	6 787
	Bankkostnader	1 260	1 217
	Städdagar, julbord, mötesdagar mm	5 186	2 482
	Totalt driftkostnader	906 878	820 911

Upplysningar till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:			
	- Vid årets början	14 672 129	14 672 129
	Summa	14 672 129	14 672 129
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	- Vid årets början	-2 852 504	-2 705 840
	- Årets avskrivning enligt plan	-146 664	-146 664
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 999 168	-2 852 504
	Redovisat värde vid årets slut	11 672 961	11 819 625
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:			
	- Vid årets början	51 890	51 890
	- Anskaffning under året	0	0
	Summa	51 890	51 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	- Vid årets början	-43 190	-39 710
	- Årets avskrivning enligt plan	-3 480	-3 480
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 670	-43 190
	Redovisat värde vid årets slut	5 220	8 700
Not 6	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa bank	941 556	956 290
	Totalt kassa och bank	941 556	956 290
Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	11 353 907
	Förfallotidpunkt lån 3975 85 34890 2028-03-15	11 672 961	6 726 217
	Summa skulder till kreditinstitut	11 672 961	6 726 217
Not 8	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckning	14 252 000	14 252 000
	Summa ställda säkerheter och ansvarsförbindelse		

Underskrifter

Saltsjöbaden den / - 2026

.....
Ort och datum

Monica Hägg
Ledamot ordförande

Karin Stenberg
Ledamot

Ingrid Bodell
Ledamot

Lilian Skiöld
Ledamot

Riitta Ekberg
Ledamot

Ingrid Larsson
Ledamot

Rosalie Creutzer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / - 2026

Lennart Skiöld
Revisor