

BRF Nackahus nr 2 i Ekängen



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Nackahus nr 2 i Ekängen
714000-1020

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Nackahus nr 2 i Ekängen (714000-1020) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-16. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten SICKLAÖN 238:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Fasanvägen 25 / Ugglevägen 17 A-F / Ugglevägen 19 A-C / Ugglevägen 21 A-D / Ugglevägen 21-25 / Ugglevägen 23 A-E / Ugglevägen 27 A-E / Ugglevägen 27 C-D.
SICKLAÖN 238:1 byggdes år 1946.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2047-05-04.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
146	Lägenheter, bostadsrätt	7 560
1	Lägenheter, hyresrätt	47
8	Lokaler, hyresrätt	430
70	Antal p-platser	

Finns en gemensam tvättstuga samt en gästlägenhet och en bastu som medlemmarna kan hyra

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-28. På stämman deltog 34 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-12-11. 27 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades frågor från Lantmäteriet om styrelsens uppdrag att teckna köp med BESQAB Bostadsmark XX AB avseende området som framgår i detaljplanen, rätt att sälja naturmarken nedanför avstycknings lotten vidare till BESQAB Bostadsmark XX AB samt servitut avseende bil poolplats och mark för sopkasun.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hoffman Helena	Ordförande
Kylfält Alf	Sekreterare
Björkman Monica	Ledamot
Gradin Göran	Ledamot
Eklund Hans-Olof	Ledamot
Öberg Stina	Ledamot
Erne Jessica	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mikael Nilsson.

Valberedningen har utgjorts av Ulrika Morin (Sammankallande) och Erik Lundin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025-2026	lordningsställande av miljö- och återvinningsrum
2024-2025	Renovering av balkongdörrar och intilliggande fönster hus 25
2024	Underhåll av skyddsrum
2024	Kompletterande dränering av husgrund
2024	Radonmätningar, OVK och stamspolning
2024	Renovering av takluckor och byte av vindsstegar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Installation av toalett och trinett i uthyrt förrådutrymme
2026-2027	Fortsatta källarrenoveringar i hus 27, 23, 19 och 21
2026-2028	Markarbeten för nya p-platser, laddstolpar och bilpoolplatser

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 182 st. Under året har 13 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 180 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB
Elhandelsavtal	Mälarenergi AB
Mättjänstavtal	Infometric AB
Städning	Städpoolen Scandinavia
Taköversyn och underhåll	A.W Jonaeson Plåtslageri AB
Serviceavtal för hissar	Nacka Hisservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

"Ekbacksprojektet" Detaljplanen antogs av Nacka kommun den 17 februari 2025 och vann laga kraft den 25 juli 2025. Lantmäteriet inkom i november med krav på kompletterande beslutsunderlag inför en fastighetsdelning och därför genomfördes en extrastämman den 11 december. Där beslutades att i tre punkter att,

- Teckna köpeavtal med Besqab Bostadsmark XX AB avseende försäljning av Föreningens mark som i ny detaljplan (KFKS 2015-00025) planlagts för nya bostäder
- Teckna köpeavtal med Besqab Bostadsmark XX AB avseende försäljning av Föreningens mark som i befintlig byggnadsplan (0182K-2413) är planlagd som naturmark
- Ingå eller ansöka om nödvändiga servitutsavtal avseende parkering och yta för avfall.

Samarbetet med Fastighetsägarna har omförhandlats och nytt avtal har undertecknats.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till -297 765 kr. Av detta utgör 429 657 kr avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Förlusten utöver avskrivningar beror bland annat på det höjda ränteläget i samband med villkorsändring av befintliga lån samt högre uppvärmningskostnader. Större framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras genom intäkten från BESQAB Bostadsmark XX AB, egen kassa och i övrigt genom justerade avgifter och upptagande av nya lån.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	8 455	7 833	7 718	7 458
Resultat efter fin.poster (tkr)	-298	-656	282	-255
Soliditet (%)	-119,1%	-115,3%	-	-

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	882	880	820	773
Skuldsättning per totalyta (tkr)	3 968	4 016	4 036	4 097
Skuldsättning per brf yta (tkr)	4 218	4 269	3 992	4 166
Sparande per kvm totalyta (tkr)	93	-12	82	5
Räntekänslighet (%)	5%	5%	4,87%	-
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	386	396	340	404
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77%	85%	85%	-

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

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	238 276	4 206 109	728 865	-24 303 820	-656 498	-19 787 068
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			325 408	-325 408		
Balanseras i ny räkning				-656 498	656 498	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-297 765	-297 765
Belopp vid årets utgång	238 276	4 206 109	1 054 273	-25 285 726	-297 765	-20 084 833
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			5 498 658	-25 583 491		

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-25 285 726
Årets resultat	<u>-297 765</u>
Totalt	-25 583 491

Avsättning till yttre fond	509 316
Uttag ur yttre fond	-617 991
Balanseras i ny räkning	<u>-25 474 816</u>
Summa	-25 583 491

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

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>
Nettoomsättning	2	8 455 401	7 832 618
Övriga rörelseintäkter		<u>177 635</u>	<u>1 860</u>
		8 633 036	7 834 478
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	3	-7 441 340	-7 071 075
Övriga externa kostnader	4	-60 664	-157 168
Personalkostnader	5	-312 363	-299 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-429 657</u>	<u>-414 198</u>
Rörelseresultat		389 012	-107 205
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 295	39 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-704 072</u>	<u>-588 965</u>
Resultat efter finansiella poster		-297 765	-656 498
Resultat före skatt		-297 765	-656 498
Årets resultat		<u>-297 765</u>	<u>-656 498</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	6	14 646 381	14 819 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	40 134	-
		<u>14 686 515</u>	<u>14 819 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 691 515</u>	<u>14 824 250</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
kundfordringar		7 836	5 223
Övriga fordringar		53 132	58 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	310 964	273 976
		<u>371 932</u>	<u>337 474</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 796 931	2 002 905
Summa omsättningstillgångar		<u>2 168 863</u>	<u>2 340 379</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 860 378</u>	<u>17 164 629</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 444 385	4 444 385
Fond för yttre underhåll		1 054 273	728 865
		<u>5 498 658</u>	<u>5 173 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 285 726	-24 303 820
Årets resultat		-297 765	-656 498
		<u>-25 583 491</u>	<u>-24 960 318</u>
Summa eget kapital		<u>-20 084 833</u>	<u>-19 787 068</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	8 687 500
		<u>-</u>	<u>8 687 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	31 887 500	23 587 500
Leverantörsskulder		703 709	664 222
Skatteskulder		56 434	25 935
Övriga kortfristiga skulder		3 001 261	2 946 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 296 307	1 040 325
		<u>36 945 211</u>	<u>28 264 197</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 860 378</u>	<u>17 164 629</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		389 012	-107 205
Avskrivningar		429 657	414 198
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-686 779	-549 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		131 890	-242 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-2 613	-5 223
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-36 287	5 693
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		39 487	-346 220
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		345 971	660 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		478 448	72 153
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-256 788	-2 182 153
Utökning av pågående arbete		-40 134	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-296 922	-2 182 153
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-387 500	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-387 500	-500 000
Årets kassaflöde		-205 974	-2 610 000
Likvida medel vid årets början		2 002 905	4 612 905
Likvida medel vid årets slut		1 796 931	2 002 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Övrigt

Från och med räkenskapsåret 2024 redovisas kostnader för förvaltning under driftskostnader, till skillnad från föregående år då dessa redovisades som externa kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 669 913	6 654 653
Hyror bostäder	56 700	50 461
Hyror garage och p-platser	286 168	253 868
Hyror lokaler inkl. va lokaler	714 003	562 712
Deb. fastighetsskatt	5 248	1 716
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	66 457	28 663
El, moms	566 582	257 675
Andrahandsuthyrning	64 702	20 040
Övriga intäkter	25 628	2 830
Summa	8 455 401	7 832 618

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	-	6 361
Fastighetsskötsel utöver avtal	-	8 946
Serviceavtal	107 953	81 579
Städning	359 301	359 366
Hisstillsyn	2 059	7 815
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 563	198 015
Trädgårdsskötsel	432 892	322 857
Snöröjning	86 562	197 520
Reparationer	450 749	224 017
Underhåll	617 991	149 525
El	573 572	543 556
Uppvärmning	1 787 666	2 072 970
Vatten	738 983	568 618
Sophämtning	206 048	372 963
Försäkringspremie	273 016	256 937
Arrendeavgifter	60 867	74 905
Fastighetsavgift bostäder	253 428	239 610
Fastighetsskatt lokaler	57 720	33 110
Övriga fastighetskostnader	148 826	76 655
Kabel-tv/Bredband/IT	500 160	531 785
Total förvaltning	528 751	528 751
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 769	7 488
Panter och överlåtelser	51 733	58 160
Teknisk förvaltning utöver avtal	70 938	19 162
Konsultation	103 568	86 828
Övriga externa tjänster	15 225	43 576
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 441 340	7 071 075

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	7 820	18 081
Underhållsplan	-	9 344
Konsultkostnader	-	33 879
Besiktning och utredningskostnader	-	51 551
Revisionsarvode	52 844	44 313

Summa	60 664	157 168
-------	--------	---------

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 200	171 900
Övriga arvoden	5 049	26 120
Löner	81 930	78 302
Sociala kostnader	49 184	22 920
	<u>312 363</u>	<u>299 242</u>

Not 6 6 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 951 025	24 294 496
-Anskaffat under året	256 788	-
-Ombyggnad	650 625	2 307 154
-Mark	1 255 000	1 255 000
	<u>28 113 438</u>	<u>27 856 650</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 037 400	-12 623 202
-Årets avskrivning enligt plan	-429 657	-414 198
	<u>-13 467 057</u>	<u>-13 037 400</u>
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	14 646 381	14 819 250
Taxeringsvärde		
Byggnader	104 985 000	85 524 000
Mark	64 787 000	72 787 000
	<u>169 772 000</u>	<u>158 311 000</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		125 000
Anskaffningar under året	40 134	2 182 153
Redovisat värde vid årets slut	<u>40 134</u>	<u>2 307 153</u>

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	92 473	88 070
Förutbetalda kostnader	218 491	185 906
	310 964	273 976

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	8 538	7 867
Nordea	229 218	50 283
Nordea	5 492	766 331
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 553 683	1 178 424
	1 796 931	2 002 905

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2026-01-21	0,85%	8 337 500	8 687 500
Nordea	2026-01-22	2,42%	19 500 000	10 000 000
Nordea	-	-	-	9 500 000
Nordea	2026-02-19	2,71%	4 050 000	4 087 500
			31 887 500	32 275 000
Varav Långfristig del			-	8 687 500
Varav Kortfristig del			31 887 500	23 587 500
			31 887 500	32 275 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	673 269	619 866
Upplupen el	67 904	71 766
Upplupen värme	243 628	246 089
Upp. vatten & avfall	99 304	-
Uppl. städning, skötsel & reparationer	87 736	-
Upplupna räntekostnader	120 310	98 455
Uppl. styrelsearv & soc.avg	4 156	4 149
	<u>1 296 307</u>	<u>1 040 325</u>

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>33 650 000</u>	<u>33 650 000</u>
	33 650 000	33 650 000

Not 14 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastighetslånen hos Nordea har omförhandlats.

Underskrifter

Stockholm 2026 -

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-14.

Helena Hoffman

Monica Björkman

Hans-Olof Eklund

Alf Kylfält

Göran Gradin

Stina Öberg

Jessica Erne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 -

Baker Tilly Stint AB
Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 10:45

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 14.04.2026 13:13

DOCUMENT ID:

BkS2rjshWI

ENVELOPE ID:

r1gZObj3bg-BkS2rjshWI

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Nackahus 2 - utkast 3.pdf

21 pages

SHA-512:

3cbaf2e1523ae332befabcaac2d0ec111684208ac2799f9

4d52443f4222a39b963e2f3ea4d8eee0f2ac9b7269a167

1c4195d462393bb71da96eb1d1c22cee38e

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. HELENA BIRGITTA HOFF MAN helenahoffman01@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:02 14.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/02) IP: 94.234.72.88
2. Hans-Olof Gustaf Eklund hans@niobe.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:03 15.04.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/23) IP: 90.129.211.123
3. Monica Elisabet Björkman jaktlabbar@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:11 15.04.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/01) IP: 94.234.83.36
4. ALF KYLFÄLT alf.kylfalt@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:13 15.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/23) IP: 83.226.151.172
5. Göran Gradin ggradin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:29 16.04.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/09) IP: 83.226.159.9
6. STINA ÖBERG nsstina.oberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:36 16.04.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/29) IP: 94.191.136.168
7. Jessica Maria Erne jessica.erne@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:28 16.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/11) IP: 83.226.128.113
8. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 10:45 19.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/29) IP: 51.12.83.138

* 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

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

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