

# Bostadsrättsföreningen

## Nathorstvägen 1-7

Org.nr: 769614-9793

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7, organisationsnummer 769614-9793, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-30.

Ekonomisk plan registrerades år 2009-03-16.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-21.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Anna Melin	
Ledamot	Håkan Johansson	
Ledamot	Alan Münter Mohammad	
Ledamot	Elsa Ericson Ekdahl	
Ledamot	Nike Holtes De Geer	Avgått

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

### Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

### Förvaltning

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Städning av allmänna utrymmen

#### Leverantör

allabrf.se

ADB Fastighetsservice AB

Maries Puts & Städ AB

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kortvingen 1 och Kortvingen 2

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1975

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** **1 057**

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	<b>Antal</b>
1 rok	0
2 rok	20
4 rok	2
<b>Summa</b>	<b>22</b>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	<b>Antal</b>
2 rok	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** **23**

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

---

**Antal**

3

**Garage och P-platser**

---

**Antal platser**

1

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2023.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

**Genomfört eller planerat underhåll**

**År**

Reparation av fönsterbågar	2024
Installerat nya portkodsdosor vid alla portar	2020
Åtgärdat skador vid toalettöfönster NHV 1-3	2020
Uppgraderat tvättstuga med 2 nya tvättmaskiner och 1 ny torktumlare	2020
Stamspolning av spillvattenledningar	2020
Isolering av vind - gäller NHV 1-3	2020
Reparation av vind - gäller NHV 5-7	2019
Isolering av vindar - gäller NHV 5-7	2019
Reparation av balkonger	2019
Blästring, lagning och målning av tak och installation av säkerhetsdetaljer	2018
Renovering av tak	2014
Byte av 2 st undercentraler	2014
Byte av cylinderlås	2013
Renovering av fönster - byte till energiglas	2012

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort renoveringsarbete genomfördes under 2024 gällande reparation av alla fönsterbågar i båda fastigheterna.  
Kostnad ca 1 miljon.

---

### Ekonomi

Inga beslut om avgiftshöjningar togs under 2024.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En styrelseledamot flyttar och därmed slutar i styrelsen.

## Medlemsinformation

22 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 22

**22 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 426	1 323	1 190	1 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 394	- 421	- 154	- 228
Soliditet <sup>1</sup> , %	61	62	62	63
<b>Föreningen, %</b>				
Räntekänslighet	11.4	12.4		
Snittränta, %	3.1	3.1		
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 008	919		
Skuldsättning / kvm	11 069	11 069	8 764	8 764
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 069	11 527	12 074	12 074
Sparande / kvm	11	-32		
Energikostnad / kvm	444	346	263	254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	71		
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-389	-414		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 969 193	2 447 414	685 789	- 7 233 273	- 420 629	<b>19 448 494</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 420 629	420 629	<b>0</b>
Årets resultat					- 394 362	<b>- 394 362</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 969 193</b>	<b>2 447 414</b>	<b>685 789</b>	<b>- 7 653 902</b>	<b>- 394 362</b>	<b>19 054 132</b>

## Resultatdisposition

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat	- 7 653 902
Årets resultat	- 394 362
<b>Totalt</b>	<b>- 8 048 264</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservering fond för yttre underhåll	430 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 14 588
Balanseras i ny räkning	- 8 463 676
<b>Totalt</b>	<b>- 8 048 264</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 425 846	1 322 954
Övriga rörelseintäkter		0	-9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 425 846</b>	<b>1 322 945</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-832 197	-718 120
Administration och förvaltning	4	-104 146	-165 563
Personalkostnader	5	-48 947	-44 847
Avskrivningar		-394 518	-386 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 379 808</b>	<b>-1 315 062</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>46 038</b>	<b>7 883</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 921	65 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 321	-494 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-440 400</b>	<b>-428 512</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-394 362</b>	<b>-420 629</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-394 362</b>	<b>-420 629</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-394 362</b>	<b>-420 629</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	29 419 604	28 840 950
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 532	31 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 431 136</b>	<b>28 872 253</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 431 136</b>	<b>28 872 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	127 489	34 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 394	10 155
Kundfordringar		291 137	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>421 020</b>	<b>44 966</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 527 193	2 404 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 527 193</b>	<b>2 404 432</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 948 213</b>	<b>2 449 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 379 349</b>	<b>31 321 651</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		26 416 607	26 416 607
Fond för yttre underhåll		685 789	685 789
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 102 396</b>	<b>27 102 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 653 902	-7 233 273
Årets resultat		-394 362	-420 629
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 048 264</b>	<b>-7 653 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 054 132</b>	<b>19 448 494</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 700 000	11 700 000
Leverantörsskulder		51 953	52 377
Skatteskulder		110 418	107 976
Övriga skulder		26 664	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 182	12 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 325 217</b>	<b>11 873 157</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>12 325 217</b>	<b>11 873 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 379 349</b>	<b>31 321 651</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		46 037	7 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		394 518	386 532
<b>Summa</b>		<b>440 555</b>	<b>393 900</b>
Erhållen ränta		70 921	55 699
Erlagd ränta		-511 321	-490 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>155</b>	<b>-40 795</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-376 054	19 614
Ökning av rörelseskulder		-452 060	-115 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-827 959</b>	<b>-136 866</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-827 959</b>	<b>-136 866</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 404 431</b>	<b>2 541 298</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 527 193</b>	<b>2 404 431</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	5%
Fastighetsförbättringar	1-5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	1 012 767	922 105
Lokaler	10 488	11 092
	<b>1 023 255</b>	<b>933 197</b>

### Hysesintäkter

Bostäder	80 556	74 941
Lokaler	270 210	262 132
Garage och p-platser	11 154	10 381
Kabel-TV	20 880	20 160
	<b>382 800</b>	<b>367 614</b>

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 871	3 896
Avgift andrahandsupplåtelse	14 913	18 247
Övriga intäkter	6	0
	<b>19 790</b>	<b>22 143</b>

<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 425 846</b>	<b>1 322 954</b>
-------------------------------	------------------	------------------

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	38 518	32 139
Uppvärmning	353 408	281 395
Vatten och avlopp	77 359	52 621
Sophämtning	56 465	38 112
	<b>525 750</b>	<b>404 267</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	35 030	41 438
Fastighetsstäd	42 814	39 038
Trädgårdsskötsel	0	1 453
	<b>77 844</b>	<b>81 929</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	22 128	21 039
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	43 357	39 418
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 660	73 536
Tomträttsavgälder	72 409	94 600
	<b>171 426</b>	<b>207 554</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	20 461	3 331
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	14 588	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>832 197</b>	<b>718 120</b>
<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	9 343
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 632	71 326
Extra ekonomisk förvaltning	8 104	0
	<b>44 736</b>	<b>71 326</b>
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	8 666
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	13 000	12 238
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 356	299
Konsultarvode	9 375	31 550
Bankkostnader	5 475	0
Övriga kostnader	24 374	32 141
	<b>41 580</b>	<b>63 990</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>104 146</b>	<b>165 563</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	37 245	34 125
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	11 702	10 722
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>48 947</b>	<b>44 847</b>
<b>Not 6. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000
<b>Summa:</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>
<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	32 723 569	32 723 569
Inköp	953 401	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>33 676 970</b>	<b>32 723 569</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 882 619	- 3 515 851
Årets avskrivningar	- 374 747	- 366 768
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 4 257 366</b>	<b>- 3 882 619</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 419 604</b>	<b>28 840 950</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	14 085 000	14 085 000
Taxeringsvärde mark	20 495 000	20 495 000
	<b>34 580 000</b>	<b>34 580 000</b>
<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	98 840	98 840
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>98 840</b>	<b>98 840</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 67 537	- 47 773
Årets avskrivningar	- 19 771	- 19 764
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 87 308</b>	<b>- 67 537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 532</b>	<b>31 303</b>
<b>Not 9. Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	53 656	34 811
Avräkningskonto ABRF	73 833	0
<b>Summa</b>	<b>127 489</b>	<b>34 811</b>

## Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 214	2025-06-28	3,11 %	6 370 000	6 370 000
SEB 265	2025-03-28	3,02 %	5 330 000	5 330 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>11 700 000</b>	<b>11 700 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 700 000	-11 700 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Anna Melin

---

Håkan Johansson

---

Alan Münter Mohammad

---

Elsa Ericson Ekdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Rävisor AB  
David Walman



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 09:49

**SENT BY OWNER:**

Norton Lindgren · 15.05.2025 13:52

**DOCUMENT ID:**

HyxFFHIX-ex

**ENVELOPE ID:**

SkYKH8X-ex-HyxFFHIX-ex

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Nathorstv ägen 1-7.pdf

15 pages

**SHA-512:**

af2ef700efcb57dba36aad610f2faf2a19065dc2d83bb72  
2c4beb68d35c8c48ea194693581ca42156f371f36654ae  
c536c99075c1ceedd22c77bcbb36e41b390

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
HÅKAN JOHANSSON johanssonhakan6@msn.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:34 16.05.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/06) IP: 51.20.83.245
ELSA ERICSON EKDAHL elsa.e.ekdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:34 21.05.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/18) IP: 94.234.81.133
Anna Karin Melin amelina40@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:34 21.05.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/10) IP: 104.28.65.64
ALAN MÜNTER MOHAMM AD alan.munter@grossist.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:28 26.05.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/08) IP: 217.27.163.158
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:49 26.05.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

\* 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

## ⚙️ 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