

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Nipfjället 15**  
769642-0384

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nipfjället 15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Nipfjället 15 är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-09-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

### Föreningsfrågor

#### Överlåtelse

11 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### ***Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av***

Åsa Nordlander  
Johan Fredriksson  
Johan Nyström

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot

### ***Styrelsesuppleanter***

Stefan Nordlander

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

### ***Firmatecknare***

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### ***Auktoriserad revisor***

Andreas Lidhed

## Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nipfjället 15. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.  
Adresser: Nipfjällsgatan 4-6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Säkra AB

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal | rok | yta, m <sup>2</sup> |
|-------|-----|---------------------|
| 6     | 2   | 278                 |
| 4     | 3   | 258                 |
| 1     | 4   | 110                 |
| 11    |     | 646                 |

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

### Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Konton för löpande transaktioner
- Vatten och avlopp
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nätdrift
- El-leverans förbrukning
- Lokalstädning
- Försäkring

### Leverantör

Interesta AB (fr.o.m. 230901)  
Lidhed och Partners Revision AB  
SEB  
Stockholm Vatten AB  
Länsförsäkringar Bank  
Ellevio  
GodEl i Sverige AB  
Optimal Service AB  
Trygg-Hansa

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Nipfjället 15 består av 11 lägenheter varav en är hyreslägenhet, 8 p-platser och 2 garageplatser, 15 medlemmar.

Styrelsen består av:

Åsa Nordlander, styrelseordförande

Johan Fredriksson

Johan Nyström

Styrelsen har sammanträtt ca en gång per månad under 2025 och har haft protokollförda sammanträden och ett antal informella avstämmningar sinsemellan.

En städdag genomfördes våren 2025.

Inköp: skrivare, utemöbler till uteplatsen och inköp av blommor.

Fortsatt finansiering från Länsförsäkringar.

En budget för 2026 har arbetats fram i samarbete med Interestä. Styrelsen valde att göra en 3 % höjning av avgiften fr.o.m. 1 januari 2026 för att bygga buffert för framtida kostnader. Vår hyresgäst får en 5 % höjning.

Tomträttsavgälden kommer att höjas totalt 138 500 kr.

2027-07-01–2028-06-30 85 200 kr

2028-07-01–2029-06-30 98 500 kr

2029-07-01–2030-06-30 111 800 kr

2030-07-01–2031-06-30 125 100 kr

Vi kanske kommer att behöva bygga avfallsstation för glas, plast, metall och kartong utanför huset. Planen är att försöka överklaga och att vi fortsättningsvis kan använda avfallsstationen på Vidängsvägen.

Vi inväntar också offert på fönsterbyte, men kommer nog att skjuta det på framtiden då det förmodligen blir en alltför hög kostnad just nu.

Under 2026: byte av lysrör i källaren.

Styrelsen har också kontrollerat möjlighet att köpa loss tomten, vi fick ett prisförslag på 9 miljoner kr, vilket vi anser är en för hög kostnad för vår lilla BRF-förening.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut .

## Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån.

Den nuvarande avgiftsnivån är delvis en följd av denna räntegaranti, vilket medför att föreningens intäkter under garantiperioden är lägre än kostnaderna och att föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och är medveten om behovet av att framgent justera avgiftsnivån för att säkerställa att föreningens intäkter långsiktigt täcker dess kostnader.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2025</b> | <b>2023/24</b><br>(16 mån) |
|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                                     | 573         | 2 106                      |
| Resultat efter finansiella poster                   | -595        | 640                        |
| Soliditet (%)                                       | 75,3        | 75,6                       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 693         | 706                        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 70,1        | 19,6                       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                      | 7 839       | 7 920                      |
| Räntekänslighet (%)                                 | 12,5        | 12,4                       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | -255        | 1 871                      |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                      | 402         | 386                        |

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 22 890 000                   | 500 000                             | 0                              | 639 878                   | <b>24 029 878</b> |
| Överföring till bal. resultat  |                              |                                     | 639 878                        | -639 878                  | <b>0</b>          |
| Avsättning till underhållsfond |                              | 32 300                              | -32 300                        |                           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | -594 827                  | <b>-594 827</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>22 890 000</b>            | <b>532 300</b>                      | <b>607 578</b>                 | <b>-594 827</b>           | <b>23 435 051</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| balanserad vinst                     | 607 578       |
| årets förlust                        | -594 827      |
|                                      | <b>12 751</b> |
| disponeras så att                    |               |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 32 300        |
| i ny räkning överföres               | -19 549       |
|                                      | <b>12 751</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31<br>(16 mån) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                                       |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 573 249                   | 582 107                               |
| Övriga intäkter                                                                       |     | 3 270                     | 1 524 127                             |
|                                                                                       |     | <b>576 519</b>            | <b>2 106 234</b>                      |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                                       |
| Fastighetskostnader                                                                   | 3   | -398 214                  | -430 400                              |
| Löpande underhåll                                                                     | 4   | -1 040                    | -20 756                               |
| Administrationskostnader                                                              | 5   | -75 457                   | -124 215                              |
| Personalkostnader                                                                     | 6   | -55 957                   | -55 957                               |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -430 233                  | -568 936                              |
|                                                                                       |     | <b>-960 901</b>           | <b>-1 200 264</b>                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>-384 382</b>           | <b>905 970</b>                        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -210 445                  | -266 092                              |
|                                                                                       |     | <b>-210 445</b>           | <b>-266 092</b>                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-594 827</b>           | <b>639 878</b>                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-594 827</b>           | <b>639 878</b>                        |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-594 827</b>           | <b>639 878</b>                        |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

29 441 784

29 872 016

**29 441 784**

**29 872 016**

**Summa anläggningstillgångar**

**29 441 784**

**29 872 016**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

9 342

8 897

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 651

23 025

**44 993**

**31 922**

##### *Kassa och bank*

1 626 331

1 875 171

**Summa omsättningstillgångar**

**1 671 324**

**1 907 093**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**31 113 108**

**31 779 109**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

22 890 000

22 890 000

Fond för yttre underhåll

532 300

500 000

**23 422 300**

**23 390 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

607 578

0

Årets resultat

-594 827

639 878

**12 751**

**639 878**

#### Summa eget kapital

**23 435 051**

**24 029 878**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 649 000

5 782 000

Övriga skulder

2 450 000

0

#### Summa långfristiga skulder

**4 099 000**

**5 782 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

3 415 000

1 784 000

Leverantörsskulder

34 662

55 858

Övriga skulder

24 457

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 938

127 373

#### Summa kortfristiga skulder

**3 579 057**

**1 967 231**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**31 113 108**

**31 779 109**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2023-09-05  
-2024-12-31  
(16 mån)

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | -384 382 | 905 970  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 430 233  | 568 936  |
| Erlagd ränta                                        | -210 445 | -266 092 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-164 594      1 208 814

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar          | -445    | -8 897  |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -12 626 | -23 025 |
| Förändring av leverantörsskulder      | -21 196 | 55 858  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 2 021   | 127 374 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-196 840      1 360 124

### Investeringsverksamheten

|                                                    |   |             |
|----------------------------------------------------|---|-------------|
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | 0 | -30 440 953 |
|----------------------------------------------------|---|-------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0      -30 440 953

### Finansieringsverksamheten

|                                               |         |            |
|-----------------------------------------------|---------|------------|
| Insatser och upplåtelseavgifter               | 0       | 22 890 000 |
| Upptagna lån och revers                       | 0       | 7 566 000  |
| Amortering av lån                             | -52 000 | 0          |
| Avsättning till Underhållsfond vid ombildning | 0       | 500 000    |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-52 000      30 956 000

### Årets kassaflöde

-248 840      1 875 171

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |   |
|--------------------------------|-----------|---|
| Likvida medel vid årets början | 1 875 171 | 0 |
|--------------------------------|-----------|---|

### Likvida medel vid årets slut

1 626 331      1 875 171

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan. Avsättningen till underhållsfond beräknas till 0,3% av taxeringsvärdet eller minst 35 kr per kvadratmeter boyta.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| Anläggningstillgångar | År  |
|-----------------------|-----|
| -Stomme               | 120 |
| -Vatten och avlopp    | 50  |
| -Värme                | 50  |
| -El                   | 40  |
| -Tak                  | 40  |
| -Fasad                | 50  |
| -Fönster              | 50  |
| -Ventilation          | 30  |
| -Dörrar               | 30  |
| -Trapphus             | 50  |
| -Styr och övervakning | 20  |

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                    | 404 026                   | 411 846                   |
| Hysesintäkter                           | 110 323                   | 115 661                   |
| Hysesintäkter garage, parkeringsplatser | 58 900                    | 54 600                    |
|                                         | <b>573 249</b>            | <b>582 107</b>            |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                 | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| El              | 20 450                    | 15 340                    |
| Värme           | 199 832                   | 194 607                   |
| Vatten          | 39 548                    | 39 482                    |
| Renhållning     | 61 704                    | 56 283                    |
| Försäkring      | 25 297                    | 26 332                    |
| Bredband        | 1 683                     | 3 008                     |
| Sotning         | 0                         | 8 786                     |
| Tomträttsavgäld | 49 700                    | 62 125                    |
| Snöröjning      | 0                         | 24 438                    |
|                 | <b>398 214</b>            | <b>430 401</b>            |

## Not 4 Löpande underhåll

|                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll | 1 040                     | 20 756                    |
|                   | <b>1 040</b>              | <b>20 756</b>             |

## Not 5 Administrationskostnader

|                              | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 27 564                    | 47 104                    |
| Revision                     | 17 625                    | 15 000                    |
| Konsultarvoden               | 1 925                     | 45 279                    |
| Bankkostnader                | 5 766                     | 3 810                     |
| Förbrukningsmaterial         | 9 771                     | 2 524                     |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 554                     | 3 148                     |
| Pantsättningsavgift          | 1 764                     | 7 350                     |
| Överlåtelseavgift            | 1 470                     | 0                         |
| Programvaror                 | 3 017                     | 0                         |
|                              | <b>75 456</b>             | <b>124 215</b>            |

## Not 6 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2023-09-05<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                           |                           |
| Styrelsearvode                                                             | 45 000                    | 45 000                    |
| Arbetsgivaravgifter                                                        | 10 957                    | 10 957                    |
|                                                                            | <b>55 957</b>             | <b>55 957</b>             |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>55 957</b>             | <b>55 957</b>             |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad                                         | 30 440 953        | 30 440 953        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 440 953</b> | <b>30 440 953</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -568 936          |                   |
| Årets avskrivningar                             | -430 233          | -568 936          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-999 169</b>   | <b>-568 936</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 441 784</b> | <b>29 872 017</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 9 063 000         | 9 063 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 239 000        | 11 239 000        |
|                                                 | <b>20 302 000</b> | <b>20 302 000</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Länsförsäkringar 54                  | 3,99           | 2028-12-31                | 1 666 000                | 1 683 000                |
| Länsförsäkringar 62                  | 4,29           | 2026-12-31                | 1 666 000                | 1 683 000                |
| Länsförsäkringar 70                  | 3,94           | 2026-04-30                | 1 732 000                | 1 750 000                |
|                                      |                |                           | <b>5 064 000</b>         | <b>5 116 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 3 415 000                | 1 784 000                |

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 804 000kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Pantbrev i fastigheten Stockholm Nipfjället 15

15 504 000

**15 504 000**

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Nordlander  
Ordförande

Johan Fredriksson

Johan Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende