

Bostadsrättsföreningen

Nathorstvägen 1-7

Org.nr: 769614-9793

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7, organisationsnummer 769614-9793, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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	Jimmy Hammarstedt

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Jonas Lind Bertéusen
	Rävisor AB

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning av allmänna utrymmen

Leverantör

allabrf.se
ADB Fastighetsservice AB
Maries Puts & Städ AB

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kortvingen 1 och Kortvingen 2 och förvärvades 2009.

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1057 kvm och 3 lokaler om 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 1335 kvm.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1975

Totalyta (m²): **1 335**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	0
2 rok	19
4 rok	2
Summa	21

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: **22**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	3

Garage och P-platser

	Antal platser
	1

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 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
Blåstring, 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

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ekonomi

Inga beslut om avgiftshöjningar togs under 2025.

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 466	1 426	1 323	1 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 229	- 394	- 421	- 154
Soliditet ¹ , %	61	61	62	62

Föreningen, %

Räntekänslighet	11.4	11.4	12.4
Snittränta, %	2.4	2.4	3.1

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 032	1 008	919	
Skuldsättning / kvm	11 069	11 069	11 069	8 764
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 069	11 069	11 527	12 074
Sparande / kvm	171	11	-32	
Energikostnad / kvm	401	444	346	263
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	72	71	
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-226	-389	-414	

¹ 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	- 7 653 902	- 394 362	19 054 132
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			430 000	-430 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-14 588	14 588		0
Balanseras i ny räkning				- 394 362	394 362	0
Årets resultat					- 229 325	- 229 325
Belopp vid årets utgång	23 969 193	2 447 414	1 101 201	- 8 463 676	- 229 325	18 824 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 463 676
Årets resultat	- 229 325
Totalt	- 8 693 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	430 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 9 123 001
Totalt	- 8 693 001

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 465 538	1 425 846
Summa rörelseintäkter		1 465 538	1 425 846
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-833 923	-832 197
Administration och förvaltning	4	-103 391	-104 146
Personalkostnader	5	-50 229	-48 947
Avskrivningar		-410 114	-394 518
Summa rörelsekostnader		-1 397 657	-1 379 808
RÖRELSERESULTAT		67 881	46 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 700	70 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 906	-511 321
Summa finansiella poster		-297 206	-440 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 325	-394 362
RESULTAT FÖRE SKATT		-229 325	-394 362
ÅRETS RESULTAT		-229 325	-394 362

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	29 021 022	29 419 604
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	11 532
Summa materiella anläggningstillgångar		29 021 022	29 431 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 021 022	29 431 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	58 663	127 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 931	2 394
Kundfordringar		287 025	291 137
Summa kortfristiga fordringar		352 619	421 020
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 732 372	1 527 193
Summa kassa och bank		1 732 372	1 527 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 084 991	1 948 213
SUMMA TILLGÅNGAR		31 106 013	31 379 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		26 416 607	26 416 607
Fond för yttre underhåll		1 101 201	685 789
Summa bundet eget kapital		27 517 808	27 102 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 463 676	-7 653 902
Årets resultat		-229 325	-394 362
Summa fritt eget kapital		-8 693 001	-8 048 264
SUMMA EGET KAPITAL		18 824 807	19 054 132
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 700 000	11 700 000
Leverantörsskulder		13 880	51 953
Skatteskulder		111 778	110 418
Övriga skulder		5 734	26 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		449 814	436 182
Summa kortfristiga skulder		12 281 206	12 325 217
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 281 206	12 325 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 106 013	31 379 349

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	67 881	46 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	410 114	394 518
Summa	477 995	440 555
Erhållen ränta	26 700	70 921
Erlagd ränta	-323 906	-511 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 789	156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	68 402	-376 054
Ökning av rörelseskulder	-44 011	-452 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 180	-827 958
Årets kassaflöde	205 180	-827 958
Likvida medel vid årets början	1 527 193	2 404 431
Likvida medel vid årets slut	1 732 373	1 527 193

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (%)
Huvudbyggnad	1%
Fastighetsförbättringar	3,33-5%
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

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 036 192	1 012 767
Lokaler	11 100	10 488
	1 047 292	1 023 255
Hysesintäkter		
Bostäder	85 177	80 556
Lokaler	280 126	270 210
Garage och p-platser	11 796	11 154
Kabel-TV	21 200	20 880
	398 299	382 800
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 252	4 871
Avgift andrahandsupplåtelse	10 692	14 913
Övriga intäkter	5	6
	19 948	19 790
Totalt nettoomsättning	1 465 538	1 425 846

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	39 897	38 518
Uppvärmning	297 328	353 408
Vatten och avlopp	86 831	77 359
Sophämtning	56 628	56 465
	480 684	525 750
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	42 648	35 030
Fastighetsstäd	42 177	42 814
Övriga köpta tjänster	5 513	0
	90 338	77 844
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	22 442	22 128
Övriga driftkostnader		
Försäkring	46 825	43 357
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 118	55 660
Tomträttsavgälder	94 600	72 409
	197 543	171 426
Reparationer		
Reparationer	42 916	20 461
Underhåll		
Underhåll	0	14 588
Totalt operativ drift och underhåll	833 923	832 197

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 350	4 830
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 295	36 632
Extra ekonomisk förvaltning	24 745	8 104
	65 040	44 736
Revision		
Revisionsarvode	24 476	13 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	2 356
Konsultarvode	1 400	9 375
Bankkostnader	4 617	5 475
Övriga kostnader	3 507	24 374
	9 524	41 580
Totalt administration och förvaltning	103 391	104 146

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2025

2024

38 220

37 245

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

12 009

11 702

Totalt personalkostnader

50 229

48 947

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

12 600 000

12 600 000

Summa:

12 600 000

12 600 000

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

33 676 970

32 723 569

Inköp

0

953 401

Utgående anskaffningsvärden

33 676 970

33 676 970

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 4 257 366

- 3 882 619

Årets avskrivningar

- 398 582

- 374 747

Utgående avskrivningar

-4 655 948

-4 257 366

Utgående redovisat värde

29 021 022

29 419 604

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

16 851 000

14 085 000

Taxeringsvärde mark

18 168 000

20 495 000

35 019 000

34 580 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

98 840

98 840

Utgående anskaffningsvärden

98 840

98 840

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 87 308

- 67 537

Årets avskrivningar

- 11 532

- 19 771

Utgående avskrivningar

- 98 840

- 87 308

Utgående redovisat värde

0

11 532

Not 9. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto

2 093

53 656

Avräkningskonto ABRF

56 570

73 833

Summa

58 663

127 489

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB 214	2026-06-28	2,460 %	6 370 000	6 370 000
SEB 265	2026-03-28	2,360 %	5 330 000	5 330 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 700 000	11 700 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 700 000 0	-11 700 000 0

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Anna Melin
Ordförande

Håkan Johansson
Ledamot

Alan Münter Mohammad
Ledamot

Elsa Ericson Ekdahl
Ledamot

Jimmy Hammarstedt
Ledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor