



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrkärsvägen 2-36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja och medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostads- rättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 6 småhus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Timothy Lamonde	Ordförande
Johan Viktor Hernborg	Styrelseledamot
Simon Anjén	Styrelseledamot
William Tom Ålhed	Styrelseledamot
Armin Mir Hosseiny	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Malin Eriksson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024 • Målning av alla husfasader samt förråd

Avtal med leverantörer

Avfallstjänster	Nacka vatten Avfall
Bolån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Boo Energi AB
El laddstolpe	Waybler AB
Snö- och grusröjning	Lumme Gräv och Allservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtal med tidigare leverantörer löper på som vanligt, inga nya har tillkommit under räkenskapsåret.

Övriga uppgifter

Föreningen har drabbats av vattenskador i två av attefallshusen under året. Externa leverantörer har hyrts in och åtgärdat befintliga skador.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 265 140	1 103 064	890 364	601 293
Resultat efter fin. poster	48 098	-875 098	-2 170	-463 935
Soliditet (%)	75	76	76	76
Yttre fond	1 054 713	911 073	766 273	621 473
Taxeringsvärde	87 819 000	64 358 000	64 358 000	64 358 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	693	544	371
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 364	13 365	13 364	13 364
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 364	13 365	13 364	13 364
Sparande / kvm totalyta, kr	189	-427	205	-146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	37	29	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	96	113	80	97
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	150	109	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	1,53	-	-
Räntekänslighet (%)	16,97	19,3	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	61 010 164	-	-	61 010 164
Fond, yttre underhåll	911 073	-	143 640	1 054 713
Balanserat resultat	-415 239	-875 098	-143 640	-1 433 978
Årets resultat	-875 098	875 098	48 098	48 098
Eget kapital	60 630 899	0	48 098	60 678 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 290 337
Årets resultat	48 098
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 640
Totalt	-1 385 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 385 879

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 265 141	1 103 064
Övriga rörelseintäkter	3	40 562	0
Summa rörelseintäkter		1 305 703	1 103 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-340 843	-1 350 358
Övriga externa kostnader	9	-69 516	-63 673
Personalkostnader	10	-32 855	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 284	-249 681
Summa rörelsekostnader		-672 498	-1 689 996
RÖRELSERESULTAT		633 204	-586 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 540	11 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-590 647	-300 029
Summa finansiella poster		-585 106	-288 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 098	-875 098
ÅRETS RESULTAT		48 098	-875 098

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	79 159 075	79 388 359
Summa materiella anläggningstillgångar		79 159 075	79 388 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 159 075	79 388 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 550	0
Övriga fordringar	13	1 104 615	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 099	34 496
Summa kortfristiga fordringar		1 124 264	34 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		220 029	913 864
Summa kassa och bank		220 029	913 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 344 294	948 360
SUMMA TILLGÅNGAR		80 503 369	80 336 719

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 010 164	61 010 164
Fond för yttre underhåll		1 054 713	911 073
Summa bundet eget kapital		62 064 877	61 921 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 433 978	-415 239
Årets resultat		48 098	-875 098
Summa fritt eget kapital		-1 385 879	-1 290 338
SUMMA EGET KAPITAL		60 678 998	60 630 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	19 564 669
Summa långfristiga skulder		0	19 564 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 564 669	0
Leverantörsskulder		22 185	34 469
Övriga kortfristiga skulder		15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	222 162	106 682
Summa kortfristiga skulder		19 824 371	141 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 503 369	80 336 719

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	633 204	-586 931
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 284	249 681
	862 488	-337 250
Erhållen ränta	5 540	11 862
Erlagd ränta	-586 047	-264 448
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 982	-589 836
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 094	13 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 951	-144 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397 027	-720 903
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	397 027	-720 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	913 864	1 634 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 310 891	913 864

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrkärsvägen 2-36 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,30 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 128 600	1 014 001
Hysesintäkter p-plats	11 550	0
Fast tillägg elbilsaddning	28 250	0
Elintäkter laddstolpe	0	42 106
Elintäkter laddstolpe moms	63 705	0
Sophämtning	24 552	0
Påminnelseavgift	840	0
Pantsättningsavgift	6 174	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Övriga fakturerade kostnader	0	42 945
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 265 141	1 103 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	40 562	0
Summa	40 562	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	9 571	0
Garage/parkering	5 457	0
Snöröjning/sandning	22 125	0
Förbrukningsmaterial	0	971
Summa	37 153	971

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 009 687
VVS	27 061	0
Vattenskada	36 013	0
Summa	63 074	1 009 687

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	88 171
Summa	0	88 171

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	38 315	54 130
Vatten	140 860	165 409
Sophämtning/renhållning	26 945	0
Summa	206 120	219 539

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 496	31 990
Summa	34 496	31 990

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 867	0
Föreningskostnader	8 391	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 340	44 408
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	7 056	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 700	0
Administration	5 988	12 832
Bostadsrätterna Sverige	0	5 290
Övriga externa kostnader	0	1 143
Summa	69 516	63 673

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	6 284
Summa	32 855	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	590 241	299 974
Dröjsmålsränta	304	45
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	10
Övriga räntekostnader	102	0
Summa	590 647	300 029

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 366 165	81 366 165
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 366 165	81 366 165
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 977 806	-1 728 125
Årets avskrivning	-229 284	-249 681
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 207 090	-1 977 806
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 159 075	79 388 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 867 961</i>	<i>12 867 961</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 764 000	41 211 000
Taxeringsvärde mark	36 055 000	23 147 000
Summa	87 819 000	64 358 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 753	0
Transaktionskonto	121 571	0
Borgo räntekonto	969 291	0
Summa	1 104 615	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	34 496
Upplupna intäkter	6 099	0
Summa	6 099	34 496

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,91 %	868 669	868 669
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,87 %	15 744 000	15 744 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,81 %	2 952 000	2 952 000
Summa			19 564 669	19 564 669
Varav kortfristig del			19 564 669	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 564 669 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	100	0
Uppl kostn el	1 242	0
Uppl kostn räntor	107 434	102 834
Uppl kostn vatten	12 096	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 927	0
Förutbet hyror/avgifter	99 363	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	-2 399
Övriga uppl kostn och förutb int	0	6 247
Summa	222 162	106 682

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Armin Mir Hosseiny
Ordförande

Johan Viktor Hernborg
Styrelseledamot

Simon Anjén
Styrelseledamot

William Tom Ålhed
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malin Eriksson
Revisor