

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
769629-2833

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Villa Mattsson registrerades hos Bolagsverket 2014-12-16. Nuvarande ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2016-02-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-01-03.

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 151:20 i Nacka Kommun, med adress Värmdövägen 217. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Marken innehas med äganderätt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Martina Wejdrup
Fanny Lidström
Rasim Mehmedi
Rohit Anurag

Ordinarie revisor

Magnus Falk

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:20 i Nacka kommun, med adress Värmdövägen 217. Tomtarealen uppgår till 1879 kvm och boarealen till 317 kvm. Fastigheten är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft. Uppvärmning sker genom bergvärme. Bredband finns indraget med en fiberkabel som under 2016 kompletterades till fyra fiberanslutningar.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 2 våningar ovan mark, vindsvåning samt suterrängplan. Huset uppfördes 1906 men renoverades samt byggdes om till fyra lägenheter under 2015. Fastigheten rymmer också parkeringsplatser på gården framför huset.

Underhåll

Under 2015 har Villa Mattsson genomgått en omfattande och varsam renovering. Parallellt med renoveringen har villan disponerats om från familjeresidence till bostadsrättsförening om fyra lägenheter.

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

Per bokslutsdagen uppgår föreningens lån till totalt 3,3 Mkr. Lånet är upptaget hos Handelsbanken och uppdelat i tre delar. Ett lån har fast bindningstid och löper ut i mars 2026, de andra två lånen är rörliga.

Styrelsen har i redovisningen 2023 beslutat att ändra nyttjandeperioden för delar av fastighetens komponenter. Förändringen medför en något högre avskrivningstakt än tidigare.

Övriga kostnader var tillfälligt högre under 2024 för att anpassa föreningens administration efter ny lagstiftning. Under 2025 sjönk kostnaderna med ca 5 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	358	328	298	294
Resultat efter finansiella poster	-168	-86	-100	-111
Balansomslutning	25 909	26 140	26 221	26 346
Soliditet (%)	87,3	87,2	87,2	87,2
Kassalikviditet (%)	88,9	150,9	144,7	296,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 130	1 035	941	928
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 257	10 374	10 481	10 580
Sparande per kvm (kr/kvm)	-71	185	142	25
Räntekänslighet (%)	9,1	10,0	11,1	11,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	384	325	387	427
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	70,7	90,9	99,6

Upplysning vid förlust

Ränteläget är fortsatt osäkert och styrelsen har därför beslutat att avvakta med att binda föreningens lån, i förhoppningen att lånen längre fram ska kunna bindas till en lägre räntenivå.

De stigande energipriserna har ökat föreningens kostnader under några av årets kallare månader och styrelsen planerar därför att se över husets energiförsörjning och elavtal under det kommande året. Föreningen har identifierat ett par läckande fönster som kommer att åtgärdas, men har i övrigt inga planerade underhållsåtgärder de närmaste åren.

Föreningen har hanterat underskottet i kassan genom kapitaltillskott från medlemmarna. Styrelsen arbetar löpande för att upprätthålla god kostnadskontroll och har bland annat öppnat ett räntebärande sparkonto för föreningen. Styrelsens mål är fortsatt att minimera avgiftshöjningar, men bedömer att sådana fortfarande kan bli aktuella under det närmaste året för att långsiktigt bygga upp en buffert för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 345 000	8 405 000	10 000	-892 502	-86 446	22 781 052
Disposition av föregående års resultat:			5 000	-91 446	86 446	0
Årets resultat					-191 634	-191 634
Belopp vid årets utgång	15 345 000	8 405 000	15 000	-983 948	-191 634	22 589 418

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-983 948
årets förlust	-167 634
	-1 151 582
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	5 000
i ny räkning överföres	-1 156 582
	-1 151 582

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

Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
Org.nr 769629-2833

4 (11)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	358 306	328 043
Övriga intäkter		0	136 069
Summa intäkter		358 306	464 112
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-216 602	-221 419
Övriga kostnader		-35 538	-40 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 000	-145 000
Summa rörelsekostnader		-397 140	-407 004
Rörelseresultat		-38 834	57 108
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 852	-143 956
Summa finansiella poster		-128 800	-143 554
Resultat efter finansiella poster		-167 634	-86 446
Årets resultat		-167 634	-86 446

Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
Org.nr 769629-2833

5 (11)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 836 937	25 981 937
Summa materiella anläggningstillgångar		25 836 937	25 981 937
Summa anläggningstillgångar		25 836 937	25 981 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		72 041	157 998
Summa omsättningstillgångar		72 041	157 998
SUMMA TILLGÅNGAR		25 908 978	26 139 935

Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
Org.nr 769629-2833

6 (11)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 345 000	15 345 000
Upplåtelseavgifter	8 405 000	8 405 000
Underhållsfond	15 000	10 000
Summa bundet eget kapital	23 765 000	23 760 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-983 948	-892 502
Årets resultat	-167 634	-86 446
Summa fritt eget kapital	-1 151 582	-978 948

Summa eget kapital

22 613 418

22 781 052

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	3 214 515	3 254 211
Summa långfristiga skulder	3 214 515	3 254 211

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	36 946	34 196
Leverantörsskulder	0	7 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 099	62 909
Summa kortfristiga skulder	81 045	104 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 908 978

26 139 935

Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
Org.nr 769629-2833

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-38 834	57 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	145 000	145 000
Erhållen ränta	52	402
Erlagd ränta	-147 035	-125 773

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-40 817 76 737

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	0	19 865
Förändring av leverantörsskulder	-7 567	-166
Förändring av kortfristiga skulder	-627	21 877

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-49 011 118 313

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-36 946	-34 196
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-36 946 -34 196

Årets kassaflöde

-85 957 84 117

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	157 998	73 881
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut

72 041 157 998

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	358 306	328 043
	358 306	328 043

I föreningens årsavgifter ingår vatten, bredband, fastighetsförsäkring och sophantering

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	52 721	44 032
Elkostnader	76 932	74 453
Underhåll fastighet	41 252	59 044
Bredband	20 980	20 813
Fastighetsförsäkring	24 717	23 077
	216 602	221 419

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 097 111	27 097 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 097 111	27 097 111
Ingående avskrivningar	-1 115 174	-970 174
Årets avskrivningar	-145 000	-145 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 260 174	-1 115 174
Utgående redovisat värde	25 836 937	25 981 937
Bokfört värde byggnader	14 836 937	14 981 937
Bokfört värde mark	11 000 000	11 000 000
	25 836 937	25 981 937

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 066 731	3 117 427
	3 066 731	3 117 427

Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson
Org.nr 769629-2833

11 (11)

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 492 000	9 492 000
	9 492 000	9 492 000

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Nacka

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martina Wejdrup
Ordförande

Fanny Lidström

Rasim Mehmedi

Rohit Anurag Satyasi

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

Magnus Falk
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning - Bostadsrättsföreningen Villa Mattsson för 250101-251231.pdf
Checksumma: dd533d733279d3a9ff02d482ac672bcab0de7460f40d9bdcd4ab95cf53e8156f
Skickad: 2026-05-06 kl 11:18

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Fanny Amanda Lidström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-06 kl 11:20



Digitalt signerad av: Martina Wejdrup
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-06 kl 21:02



Digitalt signerad av: Rasim Mehmedi
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-11 kl 10:36



Digitalt signerad av: ROHIT ANURAG SATYASI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-11 kl 10:36



Digitalt signerad av: MAGNUS FALK
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-11 kl 18:01

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>