Årsredovisning
Brf Nässlan 16

Org.nr: 769602-8658
Räkenskapsåret 2025

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nässlan 16 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den _____.
Föreningsstämman beslutade att (kryssa för rätt alternativ)

☐ godkänna
☐ inte godkänna

styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

_____	_____	_____
Underskrift	*Ort och datum*	*Namnförtydligande*

Styrelsen för Brf Nässlan 16
avger härmed följande årsredovisning
för räkenskapsåret 2025

INNEHÅLL **SIDA**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

BRF NÄSSLAN 16
ORG. NR. 769602-8658

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum
Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-10. Föreningen har sitt säte i Danderyd, Region Stockholm. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-23 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten
Föreningen äger fastigheten Nässlan 16 med adresserna Skolvägen 23 A och Skolvägen 23 B, sedan 1998. Marken innehas med äganderätt.

20 garageplatser och parkeringar.

22 lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) 1 006 kvm.

2 lägenheter (hyresrätt) 78 kvm.

Totalt 44 objekt 1 084 kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok; 7 st 2 rok; 2 st 4 rok.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Medlemmar
Antal medlemmar årets början: 30
Antal medlemmar årets slut: 31
Antal överlåtelser: 4

Styrelsens sammansättning

Lisa Gellerhed	ordförande
Laila Lindfors	sekreterare
Anna Larsén Friis	ledamot
Eleonora Ajamlou	ledamot

Firmatecknare
Firman tecknas två i förening av Anna Larsen Friis, Laila Lindfors, Lisa Gellerhed och Eleonora Ajamlou.

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Revisor
Revisor är Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB

Valberedning
Carl Lindberg

Sammanträden och styrelsemöten
Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.
Styrelsen har under året haft 22 protokollförda möten.

Utförda historiska underhåll
Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av varmvattenberedare
2021	Påbörjades stambyte som avslutades i mars 2022
2022	Fastigheten dräneras pga vatten under fastigheterna
2022	Asbest påträffades i samband med stambyte och sanerades
2023	7 av 9 garageportar har bytts ut

Planerat underhåll
Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig till 2069. Styrelsen ser till att den hålls uppdaterad.

Planerade större underhåll:

2029	*Yttertak*
2030	*Måla om trapphus*
2031	*Renovera fasad*

Väsentliga händelser under året
Under året har föreningen införskaffat en ny bergvärmepumpslösning.

En ny lokal har hyrts ut till Dog Spot som bedriver hundspa.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att undersöka möjligheten att sälja garageplatser som bostadsrättsgarage.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Upplysning vid negativt resultat
Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om 160 297 kr. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på fastigheten och på årets investering i bergvärmeanläggning. Den löpande verksamheten har under året trots investeringen genererat ett positivt kassaflöde och föreningens rörelseresultat har förbättrats väsentligt jämfört med föregående år. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är stabil. Investeringen i bergvärme förväntas bidra till lägre energikostnader kommande år och därmed stärka föreningens resultat och kassaflöde över tid.

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Under 2026 kommer styrelsen även att se över föreningens intäkter och kostnader för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och skapa utrymme för framtida underhållsåtgärder.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 348	1 243	1 191
Resultat efter finans. poster (tkr)	-160	-285	-248	-79
Soliditet[1] (%)	38	27	39	39
Årsavgift[2] kr/kvm upplåten yta (BR)	1 259	1 173	1 009	1 009
Årsavgiftens andel av tot. intäkter	87 %	87 %	69 %	---
Skuld kr/kvm upplåten yta[3]	16 871	16 422	15 519	---
Skuld kr/kvm[4]	15 657	15 206	15 519	15 888
Räntekänslighet[5]	14	24	17	17
Energikostnad kr/kvm[6]	314	283	431	330
Sparande kr/ kvm[7]	251	145	151	209

[1]Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.
[2]Årsavgiften delat på antal kvm upplåtna med bostadsrätt.
[3]Summan av föreningens lån fördelad på lägenheter och eventuella lokaler och garage upplåtna med bostadsrätt, men inte några hyresrätter.
[4]Summan av föreningens lån fördelad på fastighetens totala yta inklusive hyresrätter.
[5]Räntekänslighet anger hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.
[6]Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm totalyta inklusive hyresrätter.
[7]Sparande innebär årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm bostadsyta och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.
Garagens yta är inte inkluderad i ovanstående totalytor.

Förändringar eget kapital	**2024-12-31**	**Disp. av föreg. års resultat**	**Disposition av övriga poster**	**2025-12-31**
Inbetalda insatser	12 045 219			12 045 219
Upplåtelseavgifter	1 676 500			1 676 500
Fond för yttre underhåll	895 929	100 000	-65 878	930 051
Balanserat resultat	-3 548 905	-319 219		-3 868 124
Årets resultat	-285 097	285 097		-160 297
Eget kapital	**10 783 646**			**10 623 349**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten	-3 868 124
med årets resultat	-160 297
	-4 028 421
behandlas med	
avsättning till yttre reparationsfond	-100 000
och överförs i ny räkning	-4 128 421

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	*2*		
Nettoomsättning		1 458 659	1 348 100
Övriga rörelseintäkter		3 672	9 915
Summa rörelseintäkter		**1 462 331**	**1 358 015**
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	*3*	-541 677	-756 189
Övriga externa kostnader	*4*	-92 860	-105 841
Personalkostnader	*5*	-38 637	–
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	*6, 7*	-432 289	-397 458
Summa rörelsekostnader		**-1 105 463**	**-1 259 488**
Rörelseresultat		**356 867**	**98 527**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		269	354
Räntekostnader		-517 433	-383 978
Summa finansiella poster		**-517 164**	**-383 624**
ÅRETS RESULTAT		**-160 297**	**-285 097**

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

BRF NÄSSLAN 16
ORG. NR. 769602-8658

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6, 7*	26 871 775	27 269 345
Installationer		590 231	
Summa anläggningstillgångar		**27 462 006**	**27 269 345**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		321 546	1 777
Övriga fordringar		4 471	989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 812	6 618
Summa kortfristiga fordringar		**350 829**	**9 384**
Kassa och bank			
Avräkningskonto, HSB		0	227 586
Kassa och bank		406 241	1 384
Summa kassa och bank		**406 241**	**228 970**
Summa omsättningstillgångar		**757 071**	**238 355**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 219 077**	**27 507 700**

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

BRF NÄSSLAN 16
ORG. NR. 769602-8658

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 721 719	13 721 719
Fond för yttre underhåll		930 051	895 929
Summa bundet eget kapital		**14 651 770**	**14 617 648**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 868 124	-3 548 905
Årets resultat		-160 297	-285 097
Summa fritt eget kapital		**-4 028 421**	**-3 834 002**
Summa eget kapital		**10 623 349**	**10 783 646**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	16 972 625	16 422 625
Leverantörsskulder		76 113	57 292
Skatteskulder		3 200	4 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	528 261	234 202
Övriga kortfristiga skulder	*10*	15 528	5 605
Summa kortfristiga skulder		**17 595 727**	**16 724 054**
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 219 077**	**27 507 700**

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

BRF NÄSSLAN 16
ORG. NR. 769602-8658

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 867	98 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 289	397 458
Summa	***789 156***	***495 985***
Finansiella poster		
Erhållen ränta	269	354
Erlagd ränta	-517 433	-345 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	***271 992***	***151 241***
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-341 445	18 727
Ökning/minskning av rörelseskulder	321 674	-41 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	***252 221***	***128 559***
Investeringar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-624 950	-169 236
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från investeringar	***-624 950***	***-169 236***
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	550 000	-400 000
Amortering av lån	0	
Kassaflöde från finansieringar	***550 000***	***-400 000***
ÅRETS KASSAFLÖDE	177 271	-440 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	228 970	669 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	406 241	228 970

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Nässlan 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

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	10-80 år
Bergvärmeinstallation	18 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder även om avsikten är att förlänga lånet.

Not 2	**2025**	**2024**
Rörelseintäkter		
Årsavgifter, bostäder*	1 192 618	1 106 415
Hyresintäkter, bostäder	94 728	90 456
Garage och parkering	80 711	143 307
Bredband	73 709	52 851
Övriga avgifter	16 892	17 522
Nettoomsättning	**1 458 659**	**1 348 100**
Övriga intäkter	3 672	9 915
Summa rörelseintäkter	**1 462 331**	**1 358 015**

**i årsavgiften ingår vatten och värme*

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Not 3	**2025**	**2024**
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-	23 500
Städning	1 093	28 616
Obligatoriska besiktningar	-	35 346
Brandskydd	-	978
Serviceavtal, värmecentral	-	12 375
Reparationskostnader	26 691	48 152
Underhåll	-	65 878
El	168 888	248 315
Olja	47 501	-
Vatten	123 776	99 783
Avfallshantering	37 083	41 286
Fastighetsförsäkring	21 313	24 300
Tv och bredband	71 591	85 060
Fastighetsskatt	43 741	42 600
Summa fastighets- och driftskostnader	**541 677**	**756 189**

Not 4		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och -material	4 881	8 791
Ersättning till revisor	20 000	18 750
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	52 938	62 915
Ekonomisk förvaltning, extratjänster	8 434	5 732
Bankkostnader	2 091	1 250
Övriga externa kostnader	4 516	8 403
Summa externa kostnader	**92 860**	**105 841**

Not 5		
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	29 400	–
Arbetsgivaravgifter	9 237	–
Summa personalkostnader	**38 637**	**–**

Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde*	30 573 492	30 404 256
Årets investeringar	–	169 236
Ackumulerade avskrivningar	-3 304 147	-2 906 690
Årets avskrivning	-397 570	-397 458
Utgående redovisat värde	**26 871 775**	**27 269 345**
**varav mark 7 041 371*		

Not 7		
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Årets investeringar	624 950	
Ackumulerade avskrivningar	–	–
Årets avskrivning	-34 719	–
Utgående redovisat värde	**590 231**	**–**

Taxeringsvärde

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Taxeringsvärde, byggnad	14 637 000	13 078 000
Taxeringsvärde, mark	10 400 000	13 200 000
Summa	**25 037 000**	**26 278 000**

Not 8
Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	*Räntesats 2025-12-31*	*Belopp 2025-12-31*	*Belopp 2024-12-31*
Stadshypotek	2026-01-14	3,100 %	600 000	50 000
Stadshypotek	2026-07-30	2,601 %	4 447 625	4 447 625
Stadshypotek	2026-10-30	2,870 %	11 925 000	11 925 000
Summa skulder till kreditinstitut			**16 972 625**	**16 422 625**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16 972 625	16 422 625

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	17 425 000	17 425 000

Not 9 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2025**	**2024**
El	16 339	–
Vatten och avlopp	30 756	–
Avfallshantering	9 564	–
Ränta	80 891	88 633
Övriga upplupna kostnader	38 637	29 791
Förutbetalda intäkter	352 074	115 778
Summa upplupet/förutbetalt	**528 261**	**234 202**

Not 10 **Övriga kortfristiga skulder**	**2025**	**2024**
Moms	450	266
Avräkning, förvaltare	1 470	–
Bokning av tidigare förvaltare	13 608	5 339
Summa övriga korta skulder	**15 528**	**5 605**

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 juni 2026.

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

_____	_____
Lisa Gellerhed, ordförande	*Laila Lindfors, sekreterare*
_____	_____
Anna Larsén-Friis, ledamot	*Eleonora, Ajamlou, ledamot*

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

_____

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA LARSÉN FRIIS
Styrelseledamot
Serienummer: 91c7cc410087e5[…]f10478b8a867e
IP: 94.191.xxx.xxx
2026-07-14 07:14:07 UTC

Laila Elisabeth Lindfors
Styrelseledamot
Serienummer: c2330ac10ee3a9[…]3ff3ce0f728d7
IP: 194.237.xxx.xxx
2026-07-14 09:28:47 UTC

ELEONORA AJAMLOU
Styrelseledamot
Serienummer: 07a28d3293b79a[…]61acdd5c4febc
IP: 90.224.xxx.xxx
2026-07-14 18:41:11 UTC

LISA GELLERHED
Ordförande
Serienummer: 386760b31c99d7[…]cc8b704dafce8
IP: 83.250.xxx.xxx
2026-07-15 07:00:25 UTC

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 5.90.xxx.xxx
2026-07-15 07:05:41 UTC

Penneo dokumentnyckel: 0M2VC-NQIK5-EESUF-XU0EK-0E6DV-E06OT

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.