

Årsredovisning
för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NÄKTERGALEN 25**

716419-7423



Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄKTERGALEN 25 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Under året har styrelsen haft tre (4) protokollförda styrelsemöten (nr 210/2025- nr 214/2025)

Skatten, i form av fastighetsskatt, som föreningen betalar för år 2025 uppgår till 53.602 kronor.

Föreningen debiterar en överlåtelseavgift på säljaren om 2 000 kr, vilket inkluderar kostnader för byte av bland annat namn-skyltar och uppdatering av porttelefonsystem.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per André	ordförande
Elisabeth Sundqvist	sekreterare
Dan Lindwall	ledamot
Lennart Ulvskog	ledamot
Paola Westerberg	ledamot
Raymond Emtemark	ledamot

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Stellan Hellström. 

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Essén och Isabella de Filippi.

Medlemmar

Under året har två bostäder fått nya ägare vilka hälsas varmt välkomna.

Underhåll

Under året har ommålning utförts av de reparerade delarna av fasaden mot såväl Karlavägen som Danderydsgatan. Förstärkning av grunden har genomförts. Effekten av detta kommer att mätas våren 2026.

En översyn av brand- och el- säkerheten har också genomförts, varvid viss modernisering har genomförts bland annat har flertalet installationer försetts med vippsäkringar. Tester av brandsäkerheten. utförs regelbundet.

Taket är täckt med kopparplåt, enligt Fastighetsägarnas expert som anlitas för att göra en långsiktig underhållsplan är livslängden i princip oändlig men har för syns skull lagts in till år 2060.

Arbetet med hemsidan för föreningen har uppdaterats dock lite oregelbundet. Hemsidan är www.karlavagen17.se. Föreningens mailadress är info@karlavagen17.se

Sophuset har på gården har renoverats liksom delar av källargolvet är målat.

3 lägenheter har inte 3-fas el indraget till elskåpet varav 1 har uppgraderats till 3-fas under året. 2 lägenheter har dock kvar att installera 3-fas i lägenheten. Vi har 3fas till lägenhet 1403.

Vi har tecknat avtal med Tele2 om montering av en 5G-antenn på taket förutom den som vi redan har på taket. Byggnadslov har beviljats av Stockholm stad. Båda antennerna är nu operativa. Den nya antennen gav 2025 en intäkt om 80 tkr vilket gör att vi inte behöver höja avgiften.

Föreningen består av 23 lägenheter som har upplåtits som bostadsrätter samt en hyreslokal. Bostadsytan uppgår till 2 332 kvm samt lokalytan till 247 kvm. Dessutom tillkommer ca 17 kvm för ett antal mindre förråd som hyrs ut.

Antalet kvadratmeter anges med bas i den ursprungliga uppmätningen av fastigheten redovisad i lägenhetsregistret:

Byggnaden har en sättning som mäts vart annat år, senast i juni 2023. Stabiliserande åtgärder har i slutet av 2023 satts in. Effekten av denna åtgärd kommer att mätas i maj/juni 2026.

Den långsiktiga underhållsplanen framgår av hemsidan. Hissrenoveringen kommer att skjutas på framtiden på inrådan av hisskonsult och ansvarig för hissunderhållet.

Större händelser sedan årsskiftet

Föreningen har amorterar lån om 200 000 kr.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av balansräkningen samt resultaträkningen.

Hypotekslånen uppgår till balansdag till 8 405 000 kronor, under 2025 har amortering gjorts med 200 000 kr.

Omsättningsdatum på respektive lån framgår av not 7.

Tele2 är kollektiv leverantör av såväl TV utbudet som internet och ingår i avgiften för föreningens medlemmar.

En avsättning till yttre fond motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde har gjorts i enlighet med Föreningens stadgar. Denna har delvis tagits i anspråk för kostnader i yttre underhåll.

Disposition av fritt eget kapital

Föreningen redovisar ett underskott på 46 250 kr kronor för verksamhetsåret. Styrelsen föreslår att detta underskott balanseras i ny räkning så att den ansamlade förlusten ökar och därefter uppgår till 2 355 168 kronor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 647	1 591	1 505	1 423
Resultat efter finansiella poster	-46	-68	-742	-241
Soliditet (%)	62,0	65,0	65,0	68,0
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	505	507	483	460
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)	71	74	75	75
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Sparande/ kvm totalyta	2	53	73	150
Skuldsättning/ kvm totalyta	3 259	3 337	3 259	3 065
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 604	3 690	3 604	3 390
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	216	204	176

Uppllysning vid förlust

Den uppkomna förlusten (-46 250kr) beror på att nya föreskrifter för sophantering medfört större kostnader än beräknat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 490	1 023	204	-2 241	-68	16 408
Disposition av föregående års resultat:				-68	68	0
Årets resultat					-46	-46
Belopp vid årets utgång	17 490	1 023	204	-2 309	-46	16 362

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 308 918
årets förlust	-46 250
	-2 355 168

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	379 185
i ny räkning överföres	-2 734 353
	-2 355 168

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 646 514	1 590 876
Övriga rörelseintäkter		9 108	7 127
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 655 622	1 598 003
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 360 291	-1 235 515
Övriga externa kostnader		-19 443	-28 862
Personalkostnader	4	-66 124	-66 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 636	-52 636
Summa rörelsekostnader		-1 498 494	-1 383 137
Rörelseresultat		157 128	214 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 378	-282 821
Summa finansiella poster		-203 378	-282 806
Resultat efter finansiella poster		-46 250	-67 940
Resultat före skatt		-46 250	-67 940
Årets resultat		-46 250	-67 940

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 027 848	25 080 484
Summa materiella anläggningstillgångar		25 027 848	25 080 484
Summa anläggningstillgångar		25 027 848	25 080 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 950	28 342
Övriga fordringar		496	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	84 206	64 917
Summa kortfristiga fordringar		180 652	93 585
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 107 115	236 758
Summa kassa och bank		1 107 115	236 758
Summa omsättningstillgångar		1 287 767	330 343
SUMMA TILLGÅNGAR		26 315 615	25 410 827

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		17 490 000	17 490 000
Upplåtelseavgifter		1 023 455	1 023 455
Fond för yttre underhåll		203 514	203 514
Summa bundet eget kapital		18 716 969	18 716 969

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 308 918	-2 240 978
Årets resultat		-46 250	-67 940
Summa fritt eget kapital		-2 355 168	-2 308 918
Summa eget kapital		16 361 801	16 408 051

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 405 000	8 605 000
Summa långfristiga skulder		8 405 000	8 605 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		84 271	102 185
Skatteskulder		104 562	100 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 359 981	194 614
Summa kortfristiga skulder		1 548 814	397 776

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 315 615

25 410 827

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-46 250	-67 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 636	52 636
Betald skatt		3 415	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 801	-15 304
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-67 608	103 715
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 290	-6 120
Förändring av leverantörsskulder		-17 914	-8 022
Förändring av kortfristiga skulder		1 165 368	-88 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 070 357	-14 127
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	200 000
Amortering av lån		-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	200 000
Årets kassaflöde		870 357	185 873
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		236 758	50 885
Likvida medel vid årets slut		1 107 115	236 758

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0%
Fönsterrenovering	4%

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 i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder per balansdagen i procent av årets årsavgifter.

Sparande / kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med total upplåten yta

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 178 114	1 183 262
Hyra antenn	146 138	100 404
Hyror lokaler	322 262	307 210
	1 646 514	1 590 876

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	289 062	150 746
Vatten	93 379	85 662
Värme	394 931	387 606
El	81 033	84 476
Sophämtning	47 353	43 232
Städning och renhållning	90 975	86 362
Kabel-TV	97 288	96 056
Övriga fastighetskostnader	68 136	108 349
Administrativa kostnader	87 555	88 252
Försäkringspremier	56 977	53 814
Fastighetsskatt	53 602	50 960
	1 360 291	1 235 515

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter styrelsearvode	6 124	6 124
	66 124	66 124

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 036 411	28 036 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 036 411	28 036 411
Ingående avskrivningar	-2 955 927	-2 903 291
Årets avskrivningar	-52 636	-52 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 008 563	-2 955 927
Utgående redovisat värde	25 027 848	25 080 484
Taxeringsvärden byggnader	41 395 000	34 347 000
Taxeringsvärden mark	85 000 000	95 000 000
	126 395 000	129 347 000
Bokfört värde byggnader	15 853 399	15 906 035
Bokfört värde mark	9 174 449	9 174 449
	25 027 848	25 080 484

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	18 758	18 281
Bredband, kabel-tv	24 653	24 322
Försäkringspremie	19 239	18 499
Övrigt	21 556	3 815
	84 206	64 917

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 20279796	2,32	2026-06-28	2 000 000	2 000 000
SEB 20279834	2,85	2029-09-28	995 000	995 000
SEB 22233009	2,46	2026-09-28	600 000	600 000
SEB 25822617	1,09	2026-06-28	500 000	500 000
SEB 31098955	2,48	2027-09-28	1 500 000	1 500 000
SEB 35142347	1,09	2026-06-28	960 000	960 000
SEB 44841541	2,49	2027-10-28	1 000 000	1 000 000
SEB 47341582	2,80	2028-12-28	350 000	350 000
SEB 47648181	2,73	2028-04-28	500 000	500 000
SEB 48268765	4,21	2025-01-28	0	200 000
			8 405 000	8 605 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 060 000	6 545 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som långfristiga skulder, då de avser ha fortsatt belåning hos bank.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Värme	53 357	53 734
El	0	7 287
Vatten och avfall	20 897	18 965
Förutbetalda hyror och avgifter	130 364	109 226
Ränta	5 363	5 402
Antenn	1 150 000	0
	1 359 981	194 614

Not 9 Ställda säkerheter

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

Årsredovisningen beslutades

Stockholm



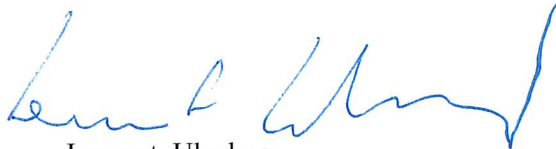
Per André
Ordförande



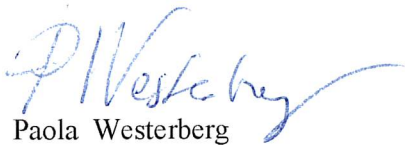
Elisabeth Sundqvist



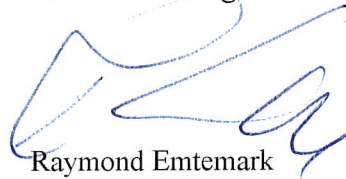
Dan Lindwall



Lennart Ulvskog



Paola Westerberg



Raymond Emtemark

Min revisionsberättelse har lämnats



Stellan Hellström
Revisor