

Årsredovisning

för

Brf Nasafjäll 3

769615-1146

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Nasafjäll 3 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet. Ingen uppdaterad underhållsplan finns.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för de planerade underhållet..

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-30, nuvarande stadgar registrerades 2026-01-15 och den ekonomiska planen registrerades 2011-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är en s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Erica Holmberg	Ordförande
Emma Baker	Ledamot
Björn Hilding	Ledamot
Arvid Ström	Ledamot
Oskar Östling	Ledamot
Adrian Moradi	Suppleant

Revisor

Martin Stark

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm förvärvades 2011-02-01. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m. 2026-12-31.

Fastigheten är försäkrad av Folksam. Försäkring till fullvärde. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 21 lägenheter upplåts 20 med bostadsrätt och en med hyresrätt. Total boarea är 1080 kvm varav av hyresrätt utgör 85 kvm. Föreningen har ett uthyrt garage samt ett förråd med en yta av 33 kvm respektive 6 kvm. Taxeringsvärdet om 24 629 tkr är uppdelat på markvärde 13 400 tkr och byggnadsvärde 11 229 tkr. Av taxeringsvärdet för byggnad avser 29 tkr lokaler (garage).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsens arbete haft särskilt fokus på att digitalisera och strukturera styrelsearbetet i syfte att skapa en mer långsiktig och hållbar arbetsstruktur. Som ett led i detta har en gemensam e-postadress för styrelsen upprättats.

Nya stadgar antogs vid en extrastämma och registrerades hos Bolagsverket i januari 2026.

Styrelsen har under året omförhandlat ner räntorna på föreningens lån hos Swedbank. Lånen har fortsatt rörlig ränta.

Föreningen har även omförhandlat och tecknat ett nytt femårigt avtal med Telenor. Det nya avtalet innebär en lägre månadskostnad om 115 kr per månad samt en ökad bredbandshastighet om 1000/1000 Mbit/s.

Under februari månad inträffade en brand på balkongen till föreningens hyresrätt. Föreningens försäkringsbolag har varit involverat i ärendet och skadan har åtgärdats under året genom byte av balkongdörr, ommålning i bostaden samt installation av en ny säkerhetsdörr.

Under året har även en vattenskada med översvämning inträffat i källarlägenheten i port 14 till följd av en skada i de vertikala stammarna. Föreningen har bekostat spolning, sanering, återställande samt utbyte av den skadade delen av stammen.

Under året genomfördes även en höststädning med fokus på rengöring av gemensamma inomhusytor. Städdagen avslutades med en gemensam fika för föreningens medlemmar.

Planerat underhåll

I samband med upptäckten av skadan på de vertikala stammarna i källaren har styrelsen initierat ett projekt för att se över stammarna genom relining. Arbetet med att ta in offerter har påbörjats och projektet planeras att kunna genomföras under senare delen av 2026.

Styrelsen har även inlett dialog och projektering inför kommande lagkrav avseende källsortering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 3 st
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
Antal medlemmar 2025-12-31: 24 st
Förändring från föregående år: 1 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	989	950	875	868	864
Resultat efter finansiella poster	-260	-89	-137	22	49
Soliditet (%)	67,4	68,7	68,6	69,0	68,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	868	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 302	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 087	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-123	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	365	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,7	0,0	0,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 700 656	655 200	-1 293 440	-89 085	15 973 331
Disposition av föregående års resultat:		81 093	-170 178	89 085	0
Årets resultat				-260 145	-260 145
Belopp vid årets utgång	16 700 656	736 293	-1 463 618	-260 145	15 713 186

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 463 618
årets förlust	-260 145
	-1 723 763

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	73 887
i ny räkning överföres	-1 797 650
	-1 723 763

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	988 538	950 460
Övriga rörelseintäkter		122 820	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 111 358	950 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-934 179	-567 021
Tomträttsavgäld		-55 725	-74 300
Fastighetsskatt		-36 494	-34 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 108	-122 108
Summa rörelsekostnader		-1 148 506	-797 969
Rörelseresultat		-37 148	152 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 272	13 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 269	-254 607
Summa finansiella poster		-222 997	-241 576
Resultat efter finansiella poster		-260 145	-89 085
Resultat före skatt		-260 145	-89 085
Årets resultat		-260 145	-89 085

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 600 924	22 723 032
Summa materiella anläggningstillgångar		22 600 924	22 723 032
Summa anläggningstillgångar		22 600 924	22 723 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164 484	0
Övriga fordringar		1 020	1 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 077	0
Summa kortfristiga fordringar		225 581	1 009
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		486 788	521 348
Summa kassa och bank		486 788	521 348
Summa omsättningstillgångar		712 369	522 357
SUMMA TILLGÅNGAR		23 313 293	23 245 389

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 700 656	16 700 656
Fond för yttre underhåll		736 293	655 200
Summa bundet eget kapital		17 436 949	17 355 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 463 618	-1 293 440
Årets resultat		-260 145	-89 085
Summa fritt eget kapital		-1 723 763	-1 382 525
Summa eget kapital		15 713 186	15 973 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 051 861	7 131 861
Leverantörsskulder		153 817	0
Skatteskulder		71 034	34 540
Övriga skulder		3 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 338	105 657
Summa kortfristiga skulder		7 600 107	7 272 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 313 293	23 245 389

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-260 145	-89 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 108	122 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-138 037	33 023
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-164 484	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 088	2 647
Förändring av leverantörsskulder		153 817	0
Förändring av kortfristiga skulder		254 232	13 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 440	49 273
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		-34 560	-30 727
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		521 348	552 075
Likvida medel vid årets slut		486 788	521 348

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	200 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	863 689	824 460
Hyror bostäder	113 485	109 554
Hyra garage & förråd	7 200	7 200
Pant- & överlåtelseavgifter	3 225	9 216
Övrigt	940	30
	988 539	950 460

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	15 788	17 100
Reparationer & underhåll	337 743	13 026
Fjärrvärme	335 870	295 217
El	26 338	21 672
Vatten	46 607	40 528
Sophämtning	50 227	29 504
Fastighetsförsäkring	27 098	38 711
Ekonomisk förvaltning	40 624	41 468
Revision	12 781	11 531
Övrig drift	41 103	58 264
	934 179	567 021

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 421 650	24 421 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 421 650	24 421 650
Ingående avskrivningar	-1 698 618	-1 576 510
Årets avskrivningar	-122 108	-122 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 820 726	-1 698 618
Utgående redovisat värde	22 600 924	22 723 032

Not 5 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	2,791	2026-02-28	2 192 743	0	2 192 743
Swedbank	2,791	2026-02-28	2 600 000	0	2 600 000
Swedbank	2,791	2026-02-28	2 339 118	80 000	2 259 118
			7 131 861	80 000	7 051 861

Not 6 Ställda säkerheter

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

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erica Holmberg
Ordförande

Emma Baker
Ledamot

Björn Hilding
Ledamot

Arvid Ström
Ledamot

Adrian Moradi
Ledamot

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

Martin Stark
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

