

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

769634-4923



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ordensfanan 1 och Stockholm Ordenssällskapet 1		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 229 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Halvarsson	Kassör
Åsa Ragnhild Enfors	Styrelseledamot
Fredrik Cronqvist	Styrelseledamot
Pär Johan Niklas Christiansson	Styrelseledamot
Anna Haglund	Ordförande

Valberedning

Rikard Viberg

Christian Reimers

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Emilie Båvner Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB
Brandskyddskonsult	Protektia Brandskydd AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elbolag	Boo Energi Försäljnings AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Laddstolpar	Voltiva AB
Lås och nycklar	Låspartner i Stockholm AB
Renhållning	Smart Förvaltning Sverige AB
Revision	Azets Revision & Rådgivning AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2025. Styrelsen beslutade under hösten 2025 att höja årsavgifterna med 10 % från och med 2026-01-01 för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi med hänsyn till ränteläge och kostnadsutveckling.

Föreningen har under året amorterat enligt plan på föreningens lån. Styrelsen har under året även arbetat med föreningens lånestruktur och fattat beslut om räntebindning med olika bindningstider för att uppnå en god riskspridning.

Under året har föreningen genomfört vissa investeringar och åtgärder i fastigheten, bland annat installation av ny garageport samt färdigställande av gym i hobbyrum. Föreningen har även tecknat ny fastighetsförsäkring samt påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat ny fastighetsförsäkring.

Vid extra föreningsstämma beslutades om byte av revisor till följd av att tidigare revisionsbolag genomgått organisationsförändring.

Föreningen har även tecknat gruppavtal för bredband till samtliga medlemmar samt nytt serviceavtal för hissar.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med ett flertal frågor kopplade till fastighetens drift och underhåll. Bland annat har en ny garageport installerats, kommunikationsutrustning i föreningens hissar uppgraderats i samband med att äldre mobilnät avvecklas samt ett gym i hobbyrummet färdigställts.

Styrelsen har även arbetat vidare med garantiärenden från byggnationen i dialog med entreprenör samt med att ta fram en långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet.

Under året har gruppavtal för bredband införts för föreningens medlemmar. Styrelsen har därutöver arbetat med frågor rörande bland annat ventilation, värmesystem, utemiljö, avfallshantering samt snö- och halkbekämpning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 019 216	4 012 527	3 406 561	3 443 466
Resultat efter fin. poster	-1 283 784	-1 963 983	19 658	-762 140
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	507 480	380 610	253 740	126 870
Taxeringsvärde	197 000 000	212 000 000	212 000 000	212 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	811	694	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	83,0	85,0	85,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 711	13 798	13 874	13 916
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 711	13 798	13 874	13 916
Sparande / kvm totalyta, kr	168	6	472	290
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	77	77	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	139	143	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	45	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	256	188	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	3,44	1,00	0,95
Räntekänslighet (%)	16,99	17,02	19,99	17,3

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 el (totalt 188 958 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar av fastigheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen kan fullgöra sina betalningsåtaganden samt genomföra planerade amorteringar.

Avskrivningarna motsvarar inte föreningens faktiska årliga underhållsbehov. Som underlag för bedömning av föreningens långsiktiga avgiftsnivå och framtida underhållsbehov har styrelsen under första halvåret 2026 färdigställt en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2076.

Styrelsen följer föreningens ekonomi och ränteläge löpande och anpassar avgifterna vid behov för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	222 680 000	-	-	222 680 000
Upplåtelseavgifter	55 570 000	-	-	55 570 000
Fond, yttre underhåll	380 610	-	126 870	507 480
Balanserat resultat	-1 681 817	-1 963 983	-126 870	-3 772 669
Årets resultat	-1 963 983	1 963 983	-1 283 784	-1 283 784
Eget kapital	274 984 811	0	-1 283 784	273 701 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 772 669
Årets resultat	-1 283 784
Totalt	-5 056 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126 870
Balanseras i ny räkning	-5 183 324
	-5 056 454

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	4 019 217	4 012 527
Övriga rörelseintäkter	3	21 752	142 576
Summa rörelseintäkter		4 040 969	4 155 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 819 173	-1 831 719
Övriga externa kostnader	8	-175 253	-156 625
Personalkostnader	9	-117 118	-114 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 993 266	-2 031 437
Summa rörelsekostnader		-4 104 810	-4 134 405
RÖRELSERESULTAT		-63 841	20 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 981	26 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 223 924	-2 011 434
Summa finansiella poster		-1 219 943	-1 984 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 283 784	-1 963 983
ÅRETS RESULTAT		-1 283 784	-1 963 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	330 796 507	332 606 729
Maskiner och inventarier	12	376 063	384 328
Summa materiella anläggningstillgångar		331 172 570	332 991 057
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 172 570	332 991 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 190	9 602
Övriga fordringar	13	477 123	560 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 779	96 551
Summa kortfristiga fordringar		576 092	667 139
Kassa och bank			
Kassa och bank		650 000	806 637
Summa kassa och bank		650 000	806 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 226 092	1 473 776
SUMMA TILLGÅNGAR		332 398 662	334 464 834

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 250 000	278 250 000
Fond för yttre underhåll		507 480	380 610
Summa bundet eget kapital		278 757 480	278 630 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 772 669	-1 681 817
Årets resultat		-1 283 784	-1 963 983
Summa fritt eget kapital		-5 056 454	-3 645 799
SUMMA EGET KAPITAL		273 701 027	274 984 811
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	38 956 375	19 735 000
Summa långfristiga skulder		38 956 375	19 735 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 027 110	38 586 010
Leverantörsskulder		132 469	302 829
Skatteskulder		0	183 855
Övriga kortfristiga skulder		40 042	28 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	541 639	643 764
Summa kortfristiga skulder		19 741 260	39 745 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 398 662	334 464 834

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 841	20 699
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 993 266	1 987 342
	1 929 425	2 008 041
Erhållen ränta	26 885	12 221
Erlagd ränta	-1 357 705	-1 881 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	598 605	139 116
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	144 749	-171 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-281 732	173 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 622	140 570
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-174 779	-613 387
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 779	-613 387
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-366 875	-322 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-366 875	-322 850
ÅRETS KASSAFLÖDE	-80 032	-795 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 182 543	1 978 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 102 512	1 182 543

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	3 223 524	3 223 524
Hysesintäkter, p-platser	536 007	532 623
El	189 948	204 965
Övriga intäkter	69 738	51 416
Summa	4 019 217	4 012 527

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-13	-13
Erhållna bidrag	17 640	0
Övriga intäkter	0	6 000
Övriga rörelseintäkter	4 125	136 589
Summa	21 752	142 576

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 007	66 847
Städning	77 452	59 733
Besiktning och service	41 878	157 190
Trädgårdsarbete	2 976	854
Övrigt	6 290	7 356
Summa	192 603	291 980

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 499	6 151
Bostäder	60 084	0
Bostäder VVS	5 371	0
Trapphus/port/entr	7 525	0
Soprum/miljöanläggning	33 829	9 250
Dörrar och lås/porttele	51 703	13 603
Övriga gemensamma utrymmen	14 625	0
VA	6 825	0
Värme	0	79 254
Ventilation	68 364	48 854
El	34 779	28 124
Hissar	8 456	14 907
Tak	0	4 250
Garage och p-platser	1 219	16 169
Summa	296 278	220 562

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	292 206	326 820
Uppvärmning	587 436	586 188
Vatten	193 147	170 361
Sophämtning	169 502	166 798
Summa	1 242 291	1 250 167

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 822	48 500
Bredband	25 179	20 510
Summa	88 001	69 010

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 977	0
Övriga förvaltningskostnader	49 085	68 566
Juridiska kostnader	2 500	0
Revisionsarvoden	40 000	27 500
Ekonomisk förvaltning	66 691	60 559
Summa	175 253	156 625

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 200	87 450
Sociala avgifter	27 918	27 173
Summa	117 118	114 623

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 217 427	2 011 293
Övriga räntekostnader	6 497	141
Summa	1 223 924	2 011 434

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	338 920 642	338 307 255
Årets inköp	133 559	613 387
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 054 200	338 920 642
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 313 913	-4 371 247
Årets avskrivning	-1 943 781	-1 942 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 257 694	-6 313 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	330 796 507	332 606 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>156 936 089</i>	<i>156 936 089</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	134 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	76 000 000
Summa	197 000 000	212 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 788	446 788
Årets inköp	41 220	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	488 008	446 788
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 460	-17 784
Årets avskrivning	-49 485	-44 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 945	-62 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	376 063	384 328

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 261	185 080
Skattefordringar	23 350	0
Nabo Klientmedelskonto	452 512	375 906
Summa	477 123	560 986

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 112	8 731
Städning	5 183	20 559
Försäkringspremier	37 149	25 670
Bredband	2 024	2 083
Förvaltning	19 311	16 604
Inkomsträntor	0	22 904
Summa	69 779	96 551

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-11	2,53 %	18 851 010	19 041 785
SBAB	2026-01-12	1,19 %	19 735 000	19 735 000
SBAB	2026-01-12	2,57 %	19 397 475	19 573 575
Summa			57 983 485	58 350 360
Varav kortfristig del			19 027 110	38 615 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 222 485 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 532	19 137
El	38 829	38 848
Uppvärmning	76 875	76 471
Vatten	32 270	28 375
Utgiftsräntor	85	133 866
Förutbetalda avgifter/hyror	343 048	317 067
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	541 639	643 764

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 2026-01-01 i enlighet med styrelsebeslut under 2025. Under januari 2026 genomfördes villkorsändring av föreningens lån, varvid två lånedelar bands på tre respektive fem år medan en lånedel löper med rörlig ränta. En långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet färdigställdes i april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Anna Haglund
Ordförande

Åsa Ragnhild Enfors
Styrelseledamot

Erik Halvarsson
Kassör

Fredrik Cronqvist
Styrelseledamot

Pär Johan Niklas Christiansson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 11:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:

ryQ8yadRZI

ENVELOPE ID:

B178JT_Rbx-ryQ8yadRZI

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, 769634-4923 - Årsr edovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

db5b6ee95303eadaceaa54563f0106330889dfac88f914
11774b2820e1442ce07ba03735f9f6f2690b17c90ec848
3a535ab903f42432a2c65b50f1e4cb130ab2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär Johan Niklas Christia nsson pargoog@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:25 06.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.40.40
2. ÅSA RAGNHILD ENFORS asa_enfors@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:36 06.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.114.240
3. ERIK HALVARSSON erik82halvarsson@gmail. com	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:35 06.05.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.113.202
4. Anna Eva Elisabeth Haglu nd anna.e.e.haglund@gmail. com	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:13 06.05.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.116.1
5. Fredrik Cronqvist fredrikcronqvist@gmail.co m	 Signed Authenticated	06.05.2026 22:23 06.05.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.114.105
6. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:02 07.05.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nockeby 1, org.nr 769634-4923.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nockeby 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-26 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nockeby 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 11:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 15:16

DOCUMENT ID:

SJmL1TuR-g

ENVELOPE ID:

rkgX8J6_RZe-SJmL1TuR-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Nockeby 1.pdf

2 pages

SHA-512:

6b5a97f5d7f8cce7eeabd7d9b5df3419c4d936ee7bb0a1
37fdeaf88c2d0171a37e369fe255a6d7b0ed9875179410
c4af4725319fa514d92336a9ca8231a9281b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER	Signed	07.05.2026 11:00	eID	Swedish BankID
emilie.bavner@azets.com	Authenticated	07.05.2026 11:00	Low	IP: 208.56.29.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed