

Bostadsrättsföreningen

Nipfjället 16

Org.nr: 769634-9807

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nipfjället 16, 769634-9807, med säte i Bromma, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Malin Olsson
Ledamot	Camilla Andersson
Ledamot	Andrea Lidman
Suppleant	Tor Linneroth

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fjällnäs 16 i Bromma kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Kebnekaisevägen 9-15.

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt. Föreningen har en uthyrd kontorslokal samt 4st uthyrda garage/förråd och en uthyrd parkeringsplats.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Den årliga avgälden för tomträtten är fr.o.m 2019-04-01 219 100 kr med en särskild nedsättning de första 4 åren men nu betalar föreningen full avgift.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	21	-	3	-	-

Total tomtarea:	1 465	kvm
Total bostadsarea:	1 094	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 094	kvm
Total lokalarea:	42	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof AB
Trappstädning	PutsBi AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Elavtal avseende volym	Ellevio AB & Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholms Energi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 tkr (79 tkr) och 43 tkr för planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 . Underhållsplanen sträcker sig till år 2048.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av föreningens möteslokal	2023
Tilläggsisolering på vinden i hela huset	2023
Stamspolning lägenheter	2024
Målning i källarförråd	2024
Brandcellstätning, skyltar, brandfiltar och hjärtstartare monterade.	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-23. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår Vatten och värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 135	1 073	1 017	1 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 001	- 1 064	- 1 030	- 945
Soliditet, %	99	99	98	99
Balansomslutning	39 037	40 061	41 208	41 826
Sparande /kvm	131	34	64	
Årsavgift/kvm	818	783	748	713
Elkostnad	35	28	61	43
Värmekostnad	260	252	237	215
Energikostnad kr/kvm	346	316	328	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	79	80	81	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, bortser man från avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	48 228 485	1 703 666	- 9 400 101	- 1 063 906
Omföring av föreg. års resultat			-1 063 906	1 063 906
Avsättning till underhållsfond		367 881	-367 881	
Årets resultat				-1 001 234
Vid årets slut	48 228 485	2 071 547	- 10 831 888	- 1 001 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 831 888
Årets resultat	- 1 001 234
Totalt	- 11 833 122

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	- 43 500
Balanseras i ny räkning	- 11 989 622
Totalt	- 11 833 122

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 134 575

1 073 404

Summa rörelseintäkter

1 134 575

1 073 404

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

3

-920 750

-883 164

Övriga kostnader

4

-91 977

-119 979

Personalkostnader

5

-37 649

-37 651

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 106 127

-1 102 656

Summa rörelsekostnader

-2 156 503

-2 143 450

RÖRELSERESULTAT

-1 021 928

-1 070 046

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 070

-2 233

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

22 764

8 373

Summa finansiella poster

20 694

6 140

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 001 234

-1 063 906

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 001 234

-1 063 906

ÅRETS RESULTAT

-1 001 234

-1 063 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 892 934	37 983 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 561	21 109
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 867	69 883
Summa materiella anläggningstillgångar		36 968 362	38 074 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 968 362	38 074 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		202 937	201 650
Övriga fordringar		57 761	2 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 022	73 639
Summa kortfristiga fordringar		342 720	277 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 723 370	1 709 491
Summa kassa och bank		1 723 370	1 709 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 066 090	1 986 876
SUMMA TILLGÅNGAR		39 034 452	40 061 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 228 485	48 228 485
Underhållsfond		2 071 547	1 703 666
Summa bundet eget kapital		50 300 032	49 932 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 831 888	-9 400 101
Årets resultat		-1 001 234	-1 063 906
Summa fritt eget kapital		-11 833 122	-10 464 007
SUMMA EGET KAPITAL		38 466 910	39 468 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		260	0
Leverantörsskulder		52 980	109 119
Skatteskulder		112 486	114 536
Övriga skulder		28 668	26 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 148	342 673
Summa kortfristiga skulder		567 542	593 221
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		567 542	593 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 034 452	40 061 365

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 021 928	-1 070 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 106 127	1 102 656
Summa	84 199	32 610
Erhållen ränta	22 764	8 373
Erlagd ränta	-2 070	-2 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 893	38 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-65 334	10 120
Förändring av rörelseskulder	-25 680	-83 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 879	-34 345
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets kassaflöde	13 879	-34 345
Likvida medel vid årets början	1 709 490	1 743 835
Likvida medel vid årets slut	1 723 370	1 709 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Samt hyresintäkter för lokaler, förråd, garage och p-platser.

Fordringar

Fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar bedömts individuellt. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Avskrivning (%)	Nyttjandeperiod (år)
Stomme grund	1,61	62
Stomme komp	8,33	12
Värme och sanitet	8,33	12
El	50	2
Fönster	8,33	12
Badrums- & suterrängfönster	2	50
Fasad	2	50
Ventilation	8,33	12
Hiss	8,33	12
Sty och övervakning	14,29	7
Yttertak	50	2
Restpost	8,33	12
Portar	4	25

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 724 kr per lägenhet. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter*	895 256	856 799
Årsavgifter lokaler	32 800	25 200
Hysesintäkter lokaler/förråd	100 405	98 250
Hyror p-platser/garage	96 900	88 350
El	1 180	1 210
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 908	3 152
Faktureringsavgifter	60	360
Öresutjämning	66	83
Totalt årsavgifter och hyror	1 134 575	1 073 404

* I Årsavgifter ingår medlemsavgiften och bredbandet

Not 3. Driftkostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	43 436	0
Fastighetsskötsel	0	30 297
Städning	44 596	36 612
Reparation och underhåll fastighet	66 139	79 269
Elkostnader	39 944	32 341
Fjärrvärme	295 484	286 153
Vatten och avlopp	57 796	40 036
Renhållning	21 815	11 318
Försäkring	20 709	18 930
Tomträttsavgäld	219 100	219 100
Fastighetsskatt	54 726	57 760
Datakommunikation	0	50 554
Utemiljö	7 656	14 018
Övriga driftkostnader	49 349	6 776
Totalt driftkostnader	920 750	883 164

Not 4. Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	9 350	-1 500
Ekonomisk förvaltning	35 124	33 745
Konsultarvoden	0	18 713
Förbrukningsinventarier	5 491	7 947
Programvaror	5 988	5 987
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 705	4 308
Bankavgifter	4 953	3 683
Övriga externa kostnader	21 366	47 096
Totalt övriga kostnader	91 977	119 979

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	28 648	28 650
Sociala kostnader	9 001	9 001
Totalt personalkostnader	37 649	37 651

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	28 825 758	28 825 758
Mark	17 197 279	17 197 279
Utgående anskaffningsvärden	46 023 037	46 023 037
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 039 540	- 6 952 448
Årets avskrivning på byggnader	- 1 090 563	- 1 087 092
Utgående avskrivningar	-9 130 103	-8 039 540
Utgående redovisat värde	36 892 934	37 983 497
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 699 126	20 786 218
Mark	17 197 279	17 197 279
Not 7. Inventarier, verktyg, installationer och maskiner	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	152 759	152 759
Utgående anskaffningsvärden	152 759	152 759
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 61 767	- 46 203
Årets avskrivningar	- 15 564	- 15 564
Utgående avskrivningar	-77 331	-61 767
Utgående redovisat värde	75 428	90 992
Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 536 000	3 536 000
Summa:	3 536 000	3 536 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde samtliga avgifter med 2% från 2026-01-01.

Underskrifter

Bromma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Malin Olsson
Ordförande

Camilla Andersson
Ledamot

Andrea Lidman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Brf Nipfjället 16 År 2025.pdf

(99925 byte)

SHA-512: e2293f22c1b7bf47e74d1bdde20a22235c8da
d8a02aea96d827bbaf956d5200a85685a058322dcf2422
ff6d4ebe598868431f96f53c719bb24b2d854713d0a32

Underskrifter

2026-04-13 17:55:27 (CET)



Anna Malin Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 17:08:58 (CET)



Camilla Anna Margareta Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 18:08:20 (CET)



Malin Andrea Lidman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 21:38:55 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Nipfjället 16 År 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

55755ebbbebca2b1c9fef8360f4a95cd3d84105acefde0ad0f4f234f1107544d942d5841b3b87ab3d3c6a7efee79edb4e4050943f96a74d44f112c11218a363d7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.