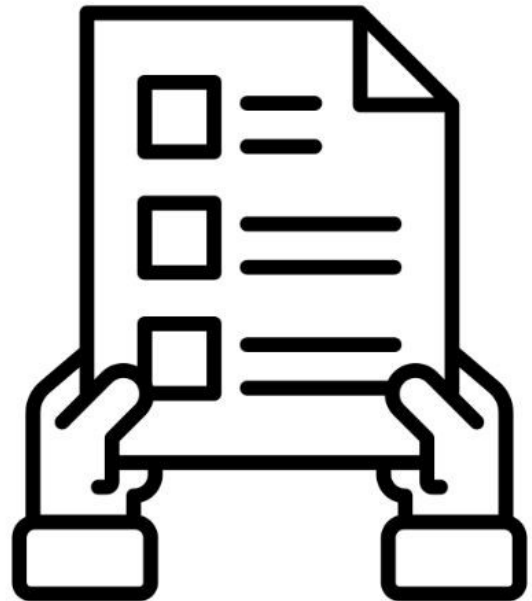


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Nässlan nr 9
716416-5495



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1939.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	22 584 000	21 375 000
Varav byggnad	9 929 000	8 315 000
Varav mark	12 655 000	13 060 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 763 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 118 kvadratmeter utgör lokalyta. Friköpt tomt om 651 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 1 st.

3 rum och kök 1 st

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
Globalconnect
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Felicia Carlsson	Ordinarie ledamot
Elin Arkinger	Ordinarie ledamot
Felix Engqvist	Ordinarie ledamot
Pontus Krantz	Ordinarie ledamot
Martin Lundberg	Suppleant
Stina Bywall	Suppleant
Fredrik Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Kristian Palm, ordinarie intern revisor
Per Knochenhauer, vice intern revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2025.

Under året har fem bostadsrätter överlåtits.

Under året har andrahandsuthyrning beviljats vid fem olika tillfällen, i fyra olika lägenheter.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status.

Nedanstående underhåll har utförts:

Byte av tvättmaskin	2025	
Radonmätning	2024	
Stamspolning	2023	
Ombyggnation av framsida	2022	Bygg & Miljö
Laddbox installerad	2022	Waybler
Renovering av framsida	2022	
Dränering framsidan av huset	2021	
OVK	2021	
Ny underhållsplan	2020	
Ny ventilation i lokalen	2018	Luftbehandlingsaggregat

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	638	603	571	547	533
Resultat efter finansiella poster	-30	5	-95	23	-12
Soliditet (%)	38,5	38,5	38,1	38,8	43,9
Balansomslutning	3 483	3 561	3 580	3 769	3 276
Kassalikviditet (%)	252,0	279,0	262,0	205,0	144,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	660	638	574	574	574
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 509	1 623	1 524	1 375	1 337
Lån/kvm totalyta (kr)	2 651	2 751	2 813	2 845	2 289
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	27	25	31	24	17
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	180	181	162	148	153
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	58	54	47	33	28
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	81	108	69	41	31
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,0	3,9	4,0	1,4	1,3
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	88	139	91	140	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 645 kvm bostäder och 118 kvm lokaler vilket blir 763 kvm totalyta.

Nyckeltal som är 0 för år 2021 avser nya nyckeltal fr.o.m. 2023 och har inte räknats fram historiskt.

Upplysning förlust: En orsak till det negativa resultatet är avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	790 279	-774 024	4 909	1 370 513
Avsättning till fond för yttre underhåll			243 750	-243 750		0
Disposition av föregående års resultat:				4 909	-4 909	0
Årets resultat					-30 333	-30 333
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	1 034 029	-1 012 865	-30 333	1 340 180

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 012 865
Årets resultat	-30 333
	-1 043 198
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	243 750
I ny räkning överföres	-1 286 948
	-1 043 198

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	632 827	601 294
Övriga intäkter		5 500	2 000
Summa rörelseintäkter		638 327	603 294
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-16 393	-11 190
Fastighetsavgift/skatt		-35 700	-34 200
Driftkostnader	3	-285 895	-276 712
Övriga externa kostnader	4	-122 549	-64 386
Personalkostnader och arvoden	5	-49 855	-32 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 438	-99 456
Summa rörelsekostnader		-607 830	-518 141
Rörelseresultat		30 497	85 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		952	1 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 781	-81 294
Summa finansiella poster		-60 829	-80 244
Resultat efter finansiella poster		-30 332	4 909
Resultat före skatt		-30 332	4 909
Årets resultat		-30 333	4 909

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 128 057	3 218 321
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	49 904	7 174
Summa materiella anläggningstillgångar		3 177 961	3 225 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 179 961	3 227 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 722	1 722
Övriga fordringar		22 594	21 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 568	23 469
Summa kortfristiga fordringar		48 884	47 039
<i>Kassa och bank</i>		254 202	286 653
Summa omsättningstillgångar		303 086	333 692
SUMMA TILLGÅNGAR		3 483 047	3 561 187

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Upplåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		1 034 029	790 279
Summa bundet eget kapital		2 383 378	2 139 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 012 865	-774 024
Årets resultat		-30 333	4 909
Summa fritt eget kapital		-1 043 198	-769 115
Summa eget kapital		1 340 180	1 370 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 113 900	836 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	908 471	1 234 300
Leverantörsskulder		34 060	50 480
Övriga skulder		1 890	3 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 546	65 076
Summa kortfristiga skulder		1 028 967	1 353 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 483 047	3 561 187

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-30 333	4 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	97 438	99 456
Betald skatt	-1 254	-319

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

65 851 104 046

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-409
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 976	-1 562
Förändring av leverantörsskulder	-16 420	22 866
Förändring av kortfristiga skulder	18 798	23 051

Kassaflöde från den löpande verksamheten

66 253 147 992

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-49 904	0
--	---------	---

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-48 800	-69 800
----------------	---------	---------

Årets kassaflöde

-32 451 78 192

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	286 653	208 461
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

254 202 286 653

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	425 544	411 657
Hyror	178 056	175 296
Övriga intäkter	29 227	14 341
	632 827	601 294

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Uppvärmning	137 383	135 919
Taxebundna kostnader	73 770	66 889
Fastighetsskötsel	2 878	3 289
Fastighetsförsäkring	48 325	45 478
Trädgårdsskötsel	0	9 625
Obligatorisk ventilationskontroll	3 750	0
Städning	16 052	15 512
Skadebesiktning	3 737	0
	285 895	276 712

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningstjänster	83 160	51 139
Övriga externa kostnader och tjänster	30 501	13 247
Juridiskt konsultarvode	8 888	0
	122 549	64 386

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 936	21 950
Sociala avgifter på styrelsearvode	11 919	10 247
	49 855	32 197

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 060 196	5 060 196
Mark	450 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 510 196	5 510 196
Ingående avskrivningar	-2 291 875	-2 201 604
Årets avskrivningar	-90 264	-90 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 382 139	-2 291 875
Utgående redovisat värde	3 128 057	3 218 321
Taxeringsvärden byggnader	9 929 000	8 315 000
Taxeringsvärden mark	12 655 000	13 060 000
	22 584 000	21 375 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	187 553
Inköp	49 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 457	187 553
Ingående avskrivningar	-180 379	-171 195
Årets avskrivningar	-7 174	-9 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 553	-180 379
Utgående redovisat värde	49 904	7 174

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,63	2026-12-01	859 671	883 671
Stadshypotek	2,97	2027-06-01	758 200	773 000
Stadshypotek	2,93	2027-09-01	404 500	414 500
			2 022 371	2 071 171
Kortfristig del av långfristig skuld			48 800	46 800

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-27

Stockholm 2026 -

Felicia Carlsson
Ordförande

Elin Arkinge
Ledamot

Felix Enqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Kristian Palm
Intern revisor

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."

FELICIA CARLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 74e50d8a8a59ce[...]7a2b9d263dec8

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-03-27 11:16:38 UTC



FELIX ENQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 64d563c23e8289[...]4c2c26022290b

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-29 15:27:20 UTC



Elin Maria Arkinger (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fb677cbf7c89b7[...]88609a5c7575a

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-03-29 19:21:42 UTC



ULF KRISTIAN PALM

Intern Revisor

Serienummer: 973165f5d2d648[...]eeff8e2f53758

IP: 83.140.xxx.xxx

2026-03-30 16:28:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.