

# Bostadsrättsföreningen

## Närdingen 2

Org.nr: 769604-8466

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närdingen 2, organisationsnummer 769604-8466, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Fastighetens adress är Sköntorpsvägen 107 och 109, 120 53 Årsta. Fastighetens beteckning är Närdingen 2  
Tomtens areal: 4579 kvm  
Byggnadsår: 2006-2007  
Byggnadens värdeår: 2007

Föreningens säte är i Stockholm

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Tomträtt. Tomträtten kan som tidigast sägas upp 2026-06-30.

Omprövning av tomträttsavgälda. Föreningen skrev på nytt avtal 13/12 2024. Den årliga avgiften för tomträtten är fr.o.m 2026-07-01 569 000 kr. Särskild nedsättning gäller de fyra först åren:

År 1: 366 200 kr

År 2: 416 900 kr

År 3: 467 600 kr

År 4: 518 300 kr

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam from 2025-05-01. Samtliga lägenheter har brf-tillägget from 2024-11-01.

Föreningen har en underhållsplan.

### **Styrelse**

Ledamot	Andreas Beskow
Ledamot	Ove Lindahl
Ledamot	Hanna Lidgren
Ledamot	Pia Sjöholm
Ledamot	Johan Boiardt
Suppleant	Noemi Beskow

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Lindahl samt Pia Sjöholm.

Joakim Lehrman avgick i december 2025 och Lillemor Brenter avgår i februari 2026, båda på grund av flytt.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Beskow och Pia Sjöholm.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

På stämman deltog 14 medlemmar.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor Maria Johansson  
Blixt Revision AB

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sköntorpsvägen 107 & 109, 120 53 Årsta

Nybyggnadsår: 2007

Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: Närdingen 2

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	18	1 215
3 rok	20	1 619
6 rok	2	272
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>3 106</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 40**

### P-platser

	Antal platser
	34

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 3 106**

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av FRUBO AB.

Teknisk fastighetsförvaltning har skötts av Nabo AB.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har skötts av GK Mark & Trädgård AB.

Fastighetsstädning har skötts av Effekt Svensk AB.

### Löner och ersättningar

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit sammanlagt 80 000 kr i ersättning.

### Ekonomi

Årsavgifterna för bostäderna har under räkenskapsåret uppgått till 2 630 736 kronor ( 847 kr/m<sup>2</sup> )

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Upphandling av fasadrenovering har genomförts, inklusive granskning av förfrågningsunderlag, utvärdering av anbud, kontraktförhandling och tecknande av avtal med vald entreprenör.
- Fasadrenoveringen påbörjas och avslutas år 2026. Låneupphandling har genomförts tillsammans med Nabo, där anbud begärdes in från sex olika banker. Styrelsen valde att gå vidare med Swedbank, föreningens nuvarande bank, då de erbjöd lägst ränta oavsett bindningstid.
- Juridisk konsultation genomfördes för att bedöma möjligheten att driva fasadrenoveringen som ett skadeärende. Avsaknad av entreprenadkontrakt, slutbesiktning och annan dokumentation från 2007 medförde att styrelsen bedömde att det inte fanns tillräckliga skäl att gå vidare i frågan.
- Värmekurvan har justerats ned något och nattsänkningen har tagits bort i syfte att minska effekttopparna. Justeringen syftar till att minska värmekostnaden, få stabilare inomhustemperatur, jämnare värmedrift samt mindre slitage på anläggningen.
- Hissarna har renoverats, inklusive byte av drivmodul (frekvensomriktare) i schakttoppen och uppgradering av nödtelefoner till 4G. Därutöver har kretskort och batteri bytts ut i 109:ans hiss.
- Radonmätning har slutförts.
- Dokumentation har förberetts inför övergång till K3. Frubo kommer att genomföra K3-redovisningen på föreningens uppdrag.
- Arbetet med att införa digitala parkeringstillstånd har påbörjats
- Tidsinställningarna för trapphusbelysningen har justerats för att minska energiförbrukningen och därmed sänka kostnaderna.

## Medlemsinformation

65 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 65

**40** bostadsrätter

**65** medlemmar vid räkenskapsårets slut

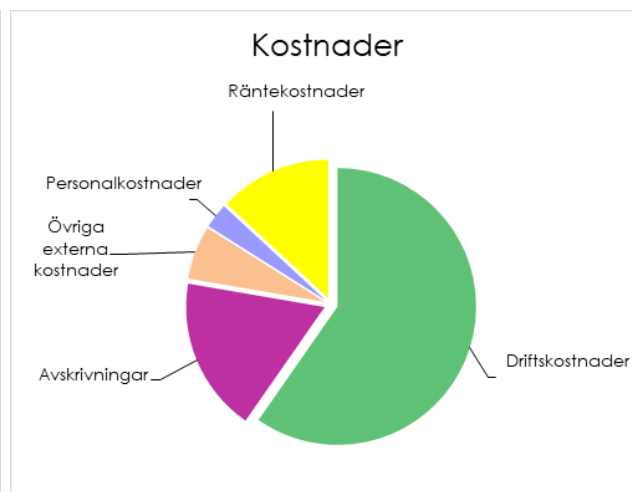
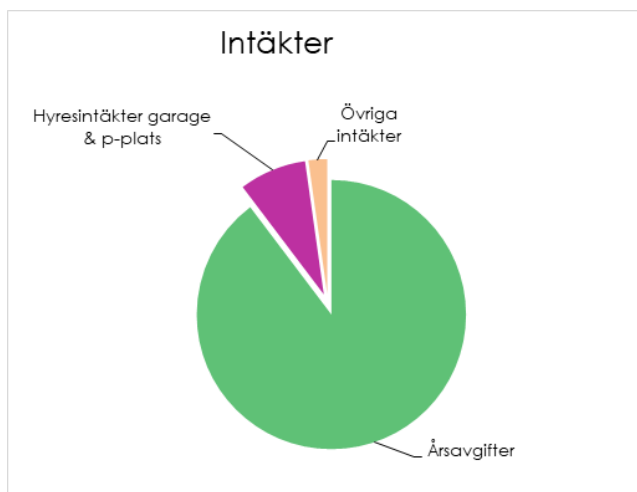
## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 922	2 909	2 565	2 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 527	- 48	- 362	- 162
Soliditet <sup>1</sup> , %	83	83	83	83
Balansomslutning, tkr	80 885	81 534	81 737	82 098
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	847	847	700	700
skuldsättning per kvm	4 182	4 235	4 288	
skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 182	4 235	4 288	
sparande per kvm	159	185	178	
räntekänslighet	5	5	6	
Energikostnad per kvm	225	213	183	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	88	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till ökade räntekostnader samt gjorda avskrivningar, tas avskrivningarna ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 014 000	7 986 000	3 660 848	- 2 846 832	- 47 914
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			420 000	-420 000	
Balanseras i ny räkning				- 47 914	47 914
Årets resultat					- 527 454
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 014 000</b>	<b>7 986 000</b>	<b>4 080 848</b>	<b>- 3 314 746</b>	<b>- 527 454</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 314 745
Årets resultat	- 527 454
<b>Totalt</b>	<b>- 3 842 199</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	420 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 256 865
Balanseras i ny räkning	- 4 005 334
<b>Totalt</b>	<b>- 3 842 199</b>

Styrelsen föreslår att fonden nyttjas för årets underhåll av hissar.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	2 921 991	2 909 136
Övriga rörelseintäkter		10 800	3 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 932 791</b>	<b>2 912 736</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-2 065 012	-1 633 624
Övriga externa kostnader	3	-217 014	-124 406
Personalkostnader		-100 894	-87 039
Avskrivningar		-623 676	-621 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 006 596</b>	<b>-2 466 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-73 805</b>	<b>446 031</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 507	76 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 156	-570 804
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 649</b>	<b>-493 945</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-527 454</b>	<b>-47 914</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-527 454</b>	<b>-47 914</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-527 454</b>	<b>-47 914</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	77 581 095	78 202 731
Inventarier, verktyg och installationer	5	28 610	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 609 705</b>	<b>78 202 731</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 609 705</b>	<b>78 202 731</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 432	1 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	121 945	121 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 377</b>	<b>123 026</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 149 845	3 208 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 149 845</b>	<b>3 208 221</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 275 222</b>	<b>3 331 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 884 927</b>	<b>81 533 978</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 000 000	67 000 000
Fond för yttre underhåll		4 080 848	3 660 848
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 080 848</b>	<b>70 660 848</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 314 745	-2 846 832
Årets resultat		-527 454	-47 914
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 842 199</b>	<b>-2 894 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 238 649</b>	<b>67 766 102</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 075 000	4 920 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 075 000</b>	<b>4 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	9 915 000	8 235 000
Leverantörsskulder		186 318	186 800
Skatteskulder		4 874	6 229
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	465 086	419 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 571 278</b>	<b>8 847 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 884 927</b>	<b>81 533 978</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-73 805	446 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		623 676	621 636
<b>Summa</b>		<b>549 871</b>	<b>1 067 668</b>
Erhållen ränta		37 507	76 859
Erlagd ränta		-491 156	-570 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>96 222</b>	<b>573 722</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-2 351	138 666
Minskning av rörelseskulder		43 403	10 344
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>137 274</b>	<b>722 732</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 650	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-30 650</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-165 000	-165 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-165 000</b>	<b>-165 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-58 376</b>	<b>557 732</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 208 221</b>	<b>2 650 488</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 149 845</b>	<b>3 208 221</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnader & tomträtt	150	0,67
Laddstolpar	10	10

### Not 1. Nettoomsättning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 630 736	2 630 736
Hysesintäkter garage och p-platser	236 400	236 900
Debiterade elkostnader	54 855	41 500
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 921 991</b>	<b>2 909 136</b>

### Not 2. Driftkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	117 033	99 048
Uppvärmning	434 345	418 064
Vatten och avlopp	146 115	143 817
Sophämtning	142 868	133 127
Grundavtal hiss	13 739	17 810
Hissbesiktning	4 478	4 333
Grundavtal el och larm	0	7 029
Fastighetsskötsel extra	1 056	0
Fastighetsstäd	99 973	72 617
Teknisk förvaltning	44 096	73 636
Snöröjning/sandning	34 017	89 146
Bredband	42 720	42 720
TV	48 584	48 344
Försäkring	53 326	55 288
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 960	65 200
Tomträttsavgälder	231 100	231 100
Förbrukningsmaterial	9 957	4 906
Förbrukningsinventarier	1 985	2 847
Reparation och underhåll	344 356	32 179
Reparation och underhåll byggnad	141 419	0
Reparation och underhåll VVS	0	13 941
Reparation och underhåll gård/trädgård	82 390	78 472
Övrigt reparation och underhåll	2 496	0
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>2 065 012</b>	<b>1 633 624</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Föreningsstämma	300	0
Arvode ekonomisk förvaltning	77 244	76 056
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 438
Revisionsarvode	14 625	15 000
Webbsida	2 409	2 059
Advokat- och rättegångskostnader	75 000	0
Konsultarvode	20 373	356
Bankkostnader	3 689	3 500
Övriga administrativa kostnader	11 584	14 818
Föreningsomkostnader	11 790	10 179
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>217 014</b>	<b>124 406</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	85 583 750	85 583 750
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>85 583 750</b>	<b>85 583 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 7 381 019	- 6 759 383
Årets avskrivningar	- 621 636	- 621 636
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 002 655</b>	<b>-7 381 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 581 095</b>	<b>78 202 731</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	83 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	62 000 000
	<b>138 000 000</b>	<b>140 000 000</b>

<b>Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	30 650	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 650</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 2 040	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 2 040</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 610</b>	<b>0</b>

<b>Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	17 828	17 678
Tomträttsavgäld	57 775	57 775
Ownit Bredband AB	10 680	10 680
Com Hem	12 351	12 146
FRUBO AB	6 497	6 437
Bostadsrätterna	5 010	5 560
Nabolaget AB	11 804	11 024
<b>Summa</b>	<b>121 945</b>	<b>121 300</b>

## Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Banklån 2755545098	2029-12-20	3,13 %	3 135 000	3 195 000
Banklån 2755545155	2026-01-28	2,28 %	4 935 000	4 980 000
Banklån 2755545262	2026-10-23	4,14 %	4 920 000	4 980 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 990 000</b>	<b>13 155 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 915 000	-8 235 000
			<b>3 075 000</b>	<b>4 920 000</b>

De skulder som förfaller under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed, samt kommande års amortering.

## Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	87 776	83 498
Förskottsbet avgift/hyra	248 549	223 334
Fortum fjärrvärme, el	60 414	57 894
Stockholm Vatten, vatten och renhållning	53 910	47 276
Ellevio	8 897	7 245
Suez Recycling AB	5 540	0
<b>Summa</b>	<b>465 086</b>	<b>419 247</b>

## Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa:</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

## Underskrifter

Årsta enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

\_\_\_\_\_  
Andreas Beskow

\_\_\_\_\_  
Ove Lindahl

\_\_\_\_\_  
Hanna Lidgren

\_\_\_\_\_  
Pia Sjöholm

\_\_\_\_\_  
Johan Boiardt

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

\_\_\_\_\_  
Blixt Revision AB  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor