

Årsredovisning 2025

Brf Nockeby Backe

769630-2897



 SkiOA2R5Zg-HyhuC30cZI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nockeby Backe

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25 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
Ceremonien 8	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 780 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lundberg	Ordförande
Marianne Spångberg	Suppleant
Olof Lind	Suppleant
Anita Rehn	Styrelseledamot
Susanne Löfgren	Styrelseledamot
Sten Svensson	Styrelseledamot

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olov Forsmans (sammankallande) och Sonja Olsson med Christer Lundeberg som suppleant.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-24. Då togs beslut om ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Ny energideklaration. Energiklass höjd till B (C).
- 2022** ● 5-årig garantibesiktning av JM. Lackering av entrépartier av ek.
- 2023** ● OVK av 32 lägenheter samt garage. Spolning av stammar. Egen elförsörjning till samt utbyte av laddstationer. JM:s garantiarbeten av brandutrustning.
- 2024** ● Kontroll av elanläggningen enligt nya krav. OVK. Krossat entrégglas, försäkringsärende. Stöld av entréarmaturer. Byte av varmvattenmätare och hissarnas larmtelefoner.
- 2025** ● Krossat éntreglas försäkringsärende. Byte av motorer till rökgasluckor. Nytt analysystem för uppvärmning av lägenheterna (Nrlyze).

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av hårdvara för bredband och TV-boxar. Ip-telefoni avvecklas. Reningsfilter till radiatorerna.
- 2028** ● Vitvaror och maskiner i tvättstuga.
- 2029** ● Kompressor i värmepump.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Digital mätning och styrning	Nrlyze, Brunata och KTC
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Energi	Stockholm Exergi, Ellevio och Vattenfall
Hisservice	Kone
Städning	Städpoolen och Miljöhuset
Teknisk service (fastighetsskötsel och förvaltning)	WIAB
Trädgårdsskötsel GA	Hillbillies och Veterankraft
Vatten och avfall	SVOA och PreZero
Vinterskötsel GA	F'sons Allservice

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Föreningen kan upplåta mark som ligger i anslutning till husen om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Som medlem har du bostadsrätt, vilket innebär rätt att nyttja en lägenhet eller lokal enligt föreningens stadgar.

Medlemskap

Endast fysiska personer som fyllt 55 år kan bli medlemmar. Om två makar förvärvar bostadsrätt räcker det att en av dem har uppnått denna ålder. Samboende under äktenskapsliknande förhållanden jämställs med makar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Gemensamhetsanläggning GA

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Ceremonien 9 och 5 (Brf Nockeby Terrass och Brf Nockebylund). Den omfattar garage, markparkering, gård, spillvatten och belysning. Fastighetsförvaltningen sköts av WIAB, markskötseln av Hillbillies och vinterskötseln av F'sons Allservice. Föreningens andel av kostnaderna beräknas efter kvoten 47/231.

Beskattning

Byggnaden har värdeår 2017, vilket innebär att bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2033) tillkommer full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår på föreningens andel av gemensamhetsanläggningens garage. Aktuellt taxeringsvärde (4 619 Tkr) ingår i taxeringsvärde byggnad.

Fastighetsbeskrivning

Föreningen äger ett bostadshus i fyra våningar samt del i ett bostadshus med fem våningar. Fastigheten omfattar totalt 47 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd boarea om 3 780 m². Det finns även 34 garageplatser (818 m²), och 6 markparkeringsplatser. Totala ytan är 4 598 m².

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

14 st. 2 ROK (778 m²)

19 st. 3 ROK (1 574 m²)

14 st. 4 ROK (1 428 m²)

Gemensamma utrymmen

Fastigheten erbjuder fyra hissar, entréer, trapphus, postboxar, gemensamhetslokal med RWC, gästrum/övernattningslägenhet med dusch och WC, tvättstuga, miljö-/soprum, cykelrum, rullstolsförråd och städtrum. Det finns även förråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Föreningen har servitut för utrymningsväg via huvudentré och rätt att använda område för sopkassuner. Fastigheten belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeledningar samt servitut som ger Ceremonien 5 rätt att nyttja, bibehålla och förnya befintliga spillvattenledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen avsätter sedan 2021 73 kr/m² till fond för yttre underhåll. Underhållsplanen, som uppdaterades under 2025, dokumenterar föreningens behov av underhåll fram till 2080. Den rekommenderar en årlig avsättning på 648 Tkr, motsvarande 171 kr/m². Av detta belopp sätts 71 kr/m² årligen av till fond för yttre underhåll, medan resterande behov täcks av amorteringar på föreningens lån. Den årliga amorteringsplanen är 1 300 Tkr. Underhållsplanen tar inte hänsyn till inflation, vilket innebär att beloppen kan behöva justeras över tid. Planen är ett viktigt verktyg för att säkerställa att föreningen har tillräckliga medel för både planerat och löpande underhåll och att ekonomin är hållbar på lång sikt. Om underhållsplanen visar på ökade behov kan avgifterna behöva höjas för att säkerställa tillräckliga medel när underhållet ska utföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen drivs enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att årsavgiften är utformad för att täcka föreningens löpande kostnader, amorteringar samt avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt på faktisk förbrukning av varmvatten och el till laddplatser samt för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster. För 2025 höjdes årsavgiften med 6 % (14 %).

Avskrivningar och underhållsplan

Under 2025 har föreningen infört nya avskrivningsregler enligt K3, vilket innebär att tillgångarna, såsom byggnader och installationer, delas upp i olika komponenter (exempelvis tak, fasad, el och VVS) och skrivs av var för sig utifrån deras förväntade ekonomiska livslängd. Omläggningen har gjorts retroaktivt från 2017, vilket innebär att avskrivningarna har räknats om för tidigare år. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av tillgångarnas värde och föreningens ekonomi över tid samt att följa aktuella redovisningsregler. K3-regelverket skall vara infört senast 2026. Underlaget för de nya avskrivningarna är den uppdaterade underhållsplanen som togs fram under året.

Omläggningen till K3 har medfört att årets avskrivningar ökat med 763 Tkr till totalt 2 061 Tkr. Samtidigt redovisas en förlust på 425 Tkr i resultaträkningen. Underskottet kräver inga höjda avgifter så länge likviditeten är positiv, eftersom det då finns medel till att täcka planerat och löpande underhåll. Utan omläggningen hade resultatet varit +338 Tkr, i linje med budget.

Lån och finansiering

Under året förlängdes ett av föreningens större lån på 8 476 Tkr med en ny löptid på fem år och till förbättrade räntevillkor. Detta innebär att föreningen har säkrat en stabil finansiering till en lägre räntekostnad, vilket bidrar positivt till ekonomin på sikt. Utöver detta genomfördes en extra amortering på 1 Mkr, vilket minskar föreningens totala skuldsättning och därmed framtida räntekostnader.

Hög skuldsättning är vanligt för nya föreningar men tack vare positiva resultat har föreningen kunnat amortera i takt med avskrivningarna. Detta innebär att föreningen successivt minskar sina lån i samma takt som tillgångarna skrivs av, vilket stärker den långsiktiga ekonomiska stabiliteten. Att använda likviditetsöverskott till extra amorteringar är också ett sätt att förränta föreningens kapital och minska ränterisken. Föreningen följer löpande utvecklingen på räntemarknaden och ser över sina lånevillkor för att säkerställa goda villkor och en hållbar skuldsättning över tid.

Kostnadsredovisning

GA-kostnaderna har från och med 2025 redovisats på ett nytt sätt. Tidigare låg de under bostäder med ett samlat belopp, men nu klassificeras kostnaderna utifrån ändamål, vilket ger bättre översikt och påverkar vissa nyckeltal. Ingen omräkning av tidigare år har gjorts.

Övriga uppgifter

Nya stadgar beslutade föranlett av förändrad lagstiftning. De nya stadgarna baseras på Bostadsrätternas rekommendation med vissa anpassningar och är godkända av Seniorgården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 547 276	4 334 181	3 891 913	3 446 560
Resultat efter fin. poster	-425 113	302 577	126 443	170 633
Soliditet (%)	86	85	84	84
Yttre fond	1 468 402	1 215 270	939 330	663 390
Taxeringsvärde	171 619 000	188 678 000	188 678 000	188 678 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	964	851	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	82,0	81,7	81,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 423	11 032	11 376	11 720
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 569	11 032	11 376	11 720
Sparande / kvm totalyta, kr	372	430	416	395
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	47	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	65	49	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	18	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	113	128	114	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,64	1,93	1,10
Räntekänslighet (%)	10,20	11,45	13,36	15,74

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 vatten (totalt 66 375 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Jämförelsesiffror

I totalyta ingår garageytan för år 2025. Därmed kommer jämförelsesiffrorna skilja sig från tidigare år. Se de nyckeltal för vilka totalytan beräknas. Totalytan är nu på 4 598 kvm.

Upplysning vid förlust

För 2025 redovisas en förlust på 425 Tkr till följd av övergången till regelverket K3 som införts 2025. Avskrivningarna ökade med 763 Tkr till 2 061 Tkr. Underskottet kräver inga höjda avgifter så länge kassaflödet är positivt, eftersom det då finns medel till att täcka planerat och löpande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 666 000	-	-	142 666 000
Upplåtelseavgifter	94 999 000	-	-	94 999 000
Fond, yttre underhåll	1 215 270	-	253 132	1 468 402
Balanserat resultat	765 905	302 577	-253 132	815 350
Årets resultat	302 577	-302 577	-425 113	-425 113
Eget kapital	239 948 752	0	-425 113	239 523 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	815 350
Årets resultat	-425 113
Totalt	390 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275 940
Att från yttre fond i anspråk ta	-75 434
Balanseras i ny räkning	189 731
	390 237

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	4 547 276	4 334 181
Övriga rörelseintäkter	3	12 690	107 744
Summa rörelseintäkter		4 559 966	4 441 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 376 670	-1 248 589
Övriga externa kostnader	9	-195 696	-427 044
Personalkostnader	10	-67 137	-71 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 061 480	-1 298 178
Summa rörelsekostnader		-3 700 982	-3 044 931
RÖRELSERESULTAT		858 984	1 396 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 620	24 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 296 717	-1 119 312
Summa finansiella poster		-1 284 097	-1 094 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 113	302 577
ÅRETS RESULTAT		-425 113	302 577

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	278 609 328	280 670 808
Summa materiella anläggningstillgångar		278 609 328	280 670 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		278 609 328	280 670 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 617	5 070
Övriga fordringar	13	58 838	51 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 160	62 952
Summa kortfristiga fordringar		161 615	119 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 068 852	1 813 466
Summa kassa och bank		1 068 852	1 813 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 230 467	1 932 612
SUMMA TILLGÅNGAR		279 839 795	282 603 420

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 665 000	237 665 000
Fond för yttre underhåll		1 468 402	1 215 270
Summa bundet eget kapital		239 133 402	238 880 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		815 350	765 905
Årets resultat		-425 113	302 577
Summa fritt eget kapital		390 237	1 068 482
SUMMA EGET KAPITAL		239 523 639	239 948 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 740 000	32 055 000
Summa långfristiga skulder		30 740 000	32 055 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 660 000	9 645 000
Leverantörsskulder		81 283	129 939
Skatteskulder		92 970	93 560
Övriga kortfristiga skulder		25 080	22 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 823	708 787
Summa kortfristiga skulder		9 576 156	10 599 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 839 795	282 603 420

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	858 984	1 396 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 061 480	1 298 178
	2 920 464	2 695 172
Erhållen ränta	-381	24 895
Erlagd ränta	-1 313 601	-1 066 319
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 606 482	1 653 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 468	717 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 628	-721 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 555 386	1 648 859
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 300 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 300 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-744 614	348 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 813 466	1 464 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 068 852	1 813 466

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nockeby Backe är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,47 %
Fasader	0,94 %
Balkonger	1,84 %
Fönster	2,29 %
Stamledningar VA	2,29 %
Stamledningar värme	1,32 %
Styr- & övervakning	5,53 %
Ventilation	3,61 %
El	1,84 %
Hissar	4,47 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 672 504	3 464 700
Hysesintäkter, p-platser och garage	624 900	621 900
Hysesintäkter, lokaler	20 160	20 160
Hysesintäkter, övrigt	1 200	1 200
Övriga intäkter medlemmar och hyresgäster	23 447	25 566
Bredband	124 080	124 080
Vatten	61 149	53 317
El	10 136	14 087
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 700	9 171
Summa	4 547 276	4 334 181

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	0	1 171
Erhållna bidrag	12 690	0
Försäkringsersättning	0	106 573
Summa	12 690	107 744

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 374	53 625
Städning	77 602	74 206
Teknisk förvaltning	22 349	20 068
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 825
Besiktning och service	73 107	63 122
Trädgårdsarbete	63 534	0
Snöskottning	32 880	0
Mattservice	23 988	22 738
Summa	352 834	241 584

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	140 003	106 814
Försäkringsskador	0	102 616
Summa	140 003	209 430

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	5 886	22 808
Planerat underhåll installationer	69 548	0
Summa	75 434	22 808

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	194 328	150 254
Uppvärmning	229 568	248 011
Vatten	96 400	85 338
Sophämtning	65 179	52 885
Summa	585 475	536 488

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 671	44 451
Självrisker	0	22 860
Serviceavtal mättjänster	5 775	0
Kabel-tv/bredband	124 288	124 189
Fastighetsskatt	46 190	46 780
Summa	222 924	238 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	54 694	276 321
Förbrukningsmaterial	38 944	45 161
Programvaror	2 736	0
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	68 072	74 312
Summa	195 696	427 044

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	8 337	8 820
Övriga personalkostnader	0	5 000
Summa	67 137	71 120

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 295 747	1 118 963
Övriga räntekostnader	970	349
Summa	1 296 717	1 119 312

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	290 095 000	290 095 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290 095 000	290 095 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 424 192	-8 126 014
Årets avskrivning	-2 061 480	-1 298 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 485 672	-9 424 192
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	278 609 328	280 670 808
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 003 680</i>	<i>134 003 680</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 619 000	123 678 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	65 000 000
Summa	171 619 000	188 678 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 368	51 124
Övriga fordringar	1 470	0
Summa	58 838	51 124

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 006	12 482
Försäkringspremier	7 831	7 501
Kabel-tv/bredband	20 490	20 725
Förvaltning	17 832	17 018
Inkomsträntor	13 001	0
Övr förutb kostn uppl int	0	5 226
Summa	93 160	62 952

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,66 %	8 345 000	8 605 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,60 %	8 345 000	8 605 000
Stadshypotek AB	2030-09-01	2,93 %	7 345 000	8 605 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,30 %	7 745 000	8 005 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,29 %	7 620 000	7 880 000
Summa			39 400 000	41 700 000
Varav kortfristig del			8 660 000	9 645 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 900 000 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	53 529	40 441
Uppvärmning	23 112	25 812
Utgiftsräntor	206 107	222 991
Vatten	18 873	16 762
Löner	23 788	22 288
Sophämtning	7 339	3 901
Sociala avgifter	6 943	5 302
Förutbetalda avgifter/hyror	377 132	371 290
Summa	716 823	708 787

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 450 000	52 450 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 höjs årsavgiften med 2 %, vilket är i linje med Riksbankens inflationsmål. Om inga oförutsedda händelser inträffar kommer avgiften även framöver att behöva justeras årligen.

Fyra nya laddstationer har installerats av Vattenfall InCharge. Skatteverket förbereder ett införande av moms på garage- och parkeringsplatser för bostadsrättsföreningar från 1 oktober, vilket kommer att medföra en väsentlig ekonomisk påverkan för medlemmar som hyr dessa platser.

Om föreningen ska förbli skadeslös måste hyrorna höjas med 25 %." Föreningens bokföring kommer även att behöva ändras så att all ingående moms särredovisas. Idag inkluderas majoriteten av den ingående momsen i kostnaderna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Thomas Lundberg
Ordförande

Anita Rehn
Styrelseledamot

Susanne Löfgren
Styrelseledamot

Sten Svensson
Styrelseledamot

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

Crowe Osborne AB
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 16:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.03.2026 14:21

DOCUMENT ID:

HyhuC30cZl

ENVELOPE ID:

SkiOA2R5Zg-HyhuC30cZl

DOCUMENT NAME:

Brf Nockeby Backe, 769630-2897 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2003795edf07d7c6776c6ed0ff61343e79a9f94ad782fbd5facb9769e0303ff9b65cec687f5053c21e437e3087ded2f7d027aacc8f63142fa7d4b17e26b7ce61

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. THOMAS LUNDBERG thomas.barbro@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:13 23.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.138.162
2. Sten Niklas Mikael Svensson sten@explainit.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:23 23.03.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.111.10
3. KARIN MARGARETA SUSANNE LÖFGREN suslof@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:24 23.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.45.75
4. Anita Catarina Elisabeth Rehn anita.rehn@telia.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:48 23.03.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.79
5. DANIEL BOHLIN daniel.bohlin@crowe.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:51 23.03.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.183.21

* 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 Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe, Org nr 769630-2897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe för år 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma den

Daniel Bohlin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 16:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.03.2026 14:21

DOCUMENT ID:

Hkn00nCcZg

ENVELOPE ID:

B1jdC3Cq-l-Hkn00nCcZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Bostadsrättsföreningen Nockeby Backe.pdf

4 pages

SHA-512:

b93d90993e91790afe97682f84b20c1883c9264177fb01
1d61bb56bd40b55f97c3201a60903c93fd9df02d033a2b
f9730c46da9d09feb626fdf2c35b47d65828

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL BOHLIN	Signed	23.03.2026 16:50	eID	Swedish BankID
daniel.bohlin@crowe.se	Authenticated	23.03.2026 16:50	Low	IP: 185.106.183.21

* 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



PAES
sealed