

Årsredovisning för  
**Brf Rösunda 26:8**  
769623-2151

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-10        |
| Underskrifter                | 10          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rösunda 26:8, 769623-2151, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-27. Första räkenskapsåret var förkortat och omfattade perioden 2011-05-27--2011-12-31. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Nacka Rösunda 26:8 den 19 augusti 2011 av Torbjörn och Birgit Nilsson. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 21 750 000 kronor. exkl. lagfart och ombildningskostnader.

Den 18 augusti 2011 upplåts samtliga lägenheter med bostadsrätt till Torbjörn och Birgit Nilsson. Föreningen beviljades lagfart 2011-08-26. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-05-27 respektive 2011-08-12.

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.

#### Fastigheten

Fastigheten Nacka Rösunda 26:8 består idag av 6 bostadslägenheter då 1 bostadslägenhet har fått boendeförbud. Det finns 7 parkeringsplatser varav 2 är carportar.

Samtliga bostadslägenheter är per 2024-12-31 upplåtna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadslägenheter uppgår till sammanlagt 17 319 000 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 12 088 000 kronor, varav byggnad 6 888 000 kronor och mark 5 200 000 kronor.

Avskrivning på byggnad sker med 1 % på anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond ska, enligt stadgarna, göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Avsättning till yttre fond sker med 120 880 kronor (motsvarande 1% på taxeringsvärdet).

#### Överlåtelse

Under 2024 har ingen överlåtelse skett (0 fg år).

#### Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledmöter är:  
Marika Borg Ström Ordförande  
Louise Nordenskjöld  
Ulrika Gustafsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledmöterna två i förening.

#### Revisorer

Richard Nygren, Crowe Osborne AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter och ekonomi

Under 2024 höjde föreningen årsavgiften med 10% respektive 5%. Denna höjning beslutades för att täcka föreningens underskott, främst orsakats av ökade räntekostnader på lån samt generellt stigande elkostnader.

Styrelsen har tagit fram en ny budget som inkluderar olika ekonomiska scenarier. Målsättningen är att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade under 2025 och enligt underhållsplanen planeras inga ytterligare inköp.

### Energi och underhåll

En ny energideklaration har genomförts under året. Dessutom har en ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. Allt med godkända resultat och inga ytterligare åtgärder krävs.

Vid årsskiftet investerade föreningen i en ny värmepump, vilket förväntas bidra till minskade elkostnader framöver.

### Fastighet och underhållsbehov

Styrelsen bevakar en eventuell vattenskada i ett av förråden och vidtar nödvändiga åtgärder om situationen skulle förvärras. I samråd med försäkringsbolag så behöver inget för tillfället åtgärdas. I övrigt råder fortsatt återhållsamhet vad gäller investeringar, med fokus på nödvändigt underhåll av fastigheten.

### Likviditet och lån

Fortsatt amortering av föreningens minsta lån. Föreningens största lån har nu omförhandlats (under Q2 2025). Förhoppningen är att detta, tillsammans med övriga åtgärder, ska möjliggöra återuppbyggnaden av en stabil likviditetsreserv.

Ny budget är framtagen för 2025. Föreningens största lån är nu bundet på en låg ränta på 2 år, vilket innebär att vi har en tryggad ekonomisk framtidsplan med förhoppningen att bygga upp en buffert för föreningen.

## Flerårsöversikt

|  | 2024     | 2023     | 2022     | Belopp i kr<br>2021 |
|--|----------|----------|----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                    | 510 826  | 447 627  | 366 911  | 366 912             |
| Resultat efter finansiella poster                  | -371 357 | -546 989 | -271 012 | -131 222            |
| Soliditet, %                                       | 71       | 72       | 73       | 75                  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättyta                       | 760      | 663      | 540      | 540                 |
| Skuldsättning/kvm bostadsrätt                      | 8 946    | 8 691    | 8 461    | 7 925               |
| Energikostnad/kvm totalyta                         | 266      | 347      | 273      | 215                 |
| Föreningens sparande/kvm                           | 51       | neg      | neg      | 77                  |
| Räntekänslighet%                                   | 12       | 13       | 16       | 15                  |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 97       | 97       | 96       | 96                  |

## Upplysning om förlust

Under 2023 fanns en tvist i föreningen mellan köpare och säljare där föreningen löste sin del med en summa av 450 000 kr. Därav tog föreningen ett lån på 400 000 kr. Tvisten löstes i sin helhet under 2023 och föreningen har idag intäkter för samtliga lägenheter.

Även ett lån på 200 000 kr togs under 2023 då en ny bergvärmepump installerades, vilket förväntas bidra till minskade elkostnader framöver.

Under 2024 höjdes årsavgifterna med 10% och 5%. Denna höjning beslutades för att täcka föreningens underskott, främst orsakat av ökade räntekostnader på föreningens lån samt generellt stigande elkostnader.

Under början av 2025 har en helt ny budget för föreningen framtagits. Föreningen har gått igenom alla kostnader samt gjort en avgiftshöjning för att se till att täcka alla föreningens omkostnader. Genom omförhandlande av ränta (april 2025) på föreningens stora lån så sänks räntekostnaderna för

föreningen från en ränta på 4,24% till 2,99%. Årsavgifterna kommer dock att kvarstå för att därav bygga en buffert för föreningen.  
Enligt underhållsplanen förväntas inga stora eller kostsamma arbeten. Vi ser en positiv framtid för föreningens ekonomi.

### Förändringar i eget kapital

|                                | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början               | 17 319 000                    | 454 130                         | -2 422 856                     | -546 989                  |
| Omföring av föreg års resultat |                               | 120 880                         | -667 869                       | 546 989                   |
| Årets resultat                 |                               |                                 |                                | -371 357                  |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>17 319 000</b>             | <b>575 010</b>                  | <b>-3 090 725</b>              | <b>-371 357</b>           |

### Resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 462 082, behandlas enligt följande: |                    |
| balanserat resultat  | -3 090 725         |
| årets resultat   | -371 357           |
| Totalt   | -3 462 082         |
| disponeras för   |                    |
| avsättning fond yttre underhåll  | 120 880            |
| balanseras i ny räkning  | -3 582 962         |
| Summa  | -3 462 082         |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 510 826                           | 447 627                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 6 300                             | 145 740                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>517 126</b>                    | <b>593 367</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -515 709                          | -866 394                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -171 180                          | -171 180                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-686 889</b>                   | <b>-1 037 574</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-169 763</b>                   | <b>-444 207</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 358                               | 232                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 2          | -201 952                          | -103 014                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-201 594</b>                   | <b>-102 782</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-371 357</b>                   | <b>-546 989</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-371 357</b>                   | <b>-546 989</b>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-371 357</b>                   | <b>-546 989</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 3          | 20 266 289        | 20 417 969        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 4          | 39 000            | 58 500            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 20 305 289        | 20 476 469        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 20 305 289        | 20 476 469        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 109 262           | 95 900            |
| Övriga fordringar                              |            | 25 508            | 30 666            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 19 377            | 17 451            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 154 147           | 144 017           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 342               | 83 434            |
| Summa kassa och bank                           |            | 342               | 83 434            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 154 489           | 227 451           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 20 459 778        | 20 703 920        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 17 319 000 | 17 319 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 575 010    | 454 130    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 17 894 010 | 17 773 130 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 090 725 | -2 422 856 |
| Årets resultat                               |     | -371 357   | -546 989   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 462 082 | -2 969 845 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 14 431 928 | 14 803 285 |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 1 341 666  | 4 625 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 1 341 666  | 4 625 000  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5   | 4 500 000  | 1 050 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 19 652     | 47 686     |
| Skatteskulder                                |     | 10 660     | 10 414     |
| Övriga skulder                               |     | 3 427      | 3 327      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 152 445    | 164 208    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 4 686 184  | 1 275 635  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 20 459 778 | 20 703 920 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -371 357                          | -546 989                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 171 180                           | 171 180                           |
|   | <u>-200 177</u>                   | <u>-375 809</u>                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-200 177</b>                   | <b>-375 809</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -10 130                           | -54 894                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -39 451                           | -16 357                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-249 758</b>                   | <b>-447 060</b>                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Upptagna lån  | 225 000                           | 200 000                           |
| Amortering av låneskulder   | -58 334                           | -50 000                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>166 666</b>                    | <b>150 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-83 092</b>                    | <b>-297 060</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>83 434</b>                     | <b>380 494</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>342</b>                        | <b>83 434</b>                     |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Byggnader                                | 100       |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5         |

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med kvadratmeteryta upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Föreningens totala lån dividerat med boyta upplåten med bostadsrätt i föreningens fastighet.

#### Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens totala energikostnad dividerat med total yta i föreningens fastighet.

#### Föreningens sparande/kvm

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Räntekänslighet%

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 201 952                   | 103 014                   |
| <b>Summa</b>           | <b>201 952</b>            | <b>103 014</b>            |

## Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 22 295 000        | 22 295 000        |
|   | 22 295 000        | 22 295 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 877 031        | -1 725 351        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -151 680          | -151 680          |
|   | -2 028 711        | -1 877 031        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>20 266 289</b> | <b>20 417 969</b> |

## Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:         |               |               |
| -Vid årets början                        | 97 500        | 97 500        |
| Vid årets slut                           | 97 500        | 97 500        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:  |               |               |
| -Vid årets början                        | -39 000       | -19 500       |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -19 500       | -19 500       |
| Vid årets slut                           | -58 500       | -39 000       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>39 000</b> | <b>58 500</b> |

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       | Ränta | Slutbet-dag |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------|-------------|
| Fastighetslån Stadshypotek 270152 | -                | 4 500 000        | 1,21  | 2024-04-30  |
| Fastighetslån Stadshypotek 218186 | -                | 600 000          | 4,80  | 2024-01-29  |
| Fastighetslån Stadshypotek 537674 | -                | 400 000          | 4,80  | 2024-02-29  |
| Fastighetslån Stadshypotek 585847 | -                | 175 000          | 4,80  | 2024-01-26  |
| Fastighetslån Stadshypotek 679119 | 225 000          | -                | 3,98  | 2026-01-30  |
| Fastighetslån Stadshypotek 679120 | 600 000          | -                | 3,98  | 2026-01-30  |
| Fastighetslån Stadshypotek 679124 | 400 000          | -                | 3,98  | 2026-01-30  |
| Fastighetslån Stadshypotek 679126 | 116 666          | -                | 3,98  | 2026-01-30  |
| Fastighetslån Stadshypotek 705148 | 4 500 000        | -                | 4,24  | 2025-04-30  |
| Kortfristig del av lån            | -4 500 000       | -1 050 000       |       |             |
|                                   | <b>1 341 666</b> | <b>4 625 000</b> |       |             |

## Not 6 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 6 855 000        | 6 855 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 855 000</b> | <b>6 855 000</b> |

## Underskrifter

Nacka 2025

Marika Borg Ström

Louise Nordenskjöld

Ulrika Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Richard Nygren  
Auktoriserad revisor