

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rösunda 26:8
769623-2151

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rösunda 26:8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 och uppgår till totalt 653 kvm boyta. Det finns 7 parkeringsplatser varav 2 är carportar.

Samtliga bostadslägenheter är per 2025-12-31 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.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 12 947 000 kronor, varav byggnad 8 051 000 kronor och mark 4 896 000 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 129 470 kronor (motsvarande 1% på taxeringsvärdet).

Föreningen har en underhållsplan.

Överlåtelse

Under 2025 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	558	511	448	367
Resultat efter finansiella poster	-146	-371	-547	-271
Soliditet (%)	70,5	70,5	71,5	72,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	798	760	663	540
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 869	8 946	8 691	8 461
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 869	8 946	8 691	8 461
Sparande per kvm (kr/kvm)	39	51	-576	-153
Räntekänslighet (%)	11,1	11,8	13,0	16,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	266	347	273
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	97,0	97,0	96,1

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust om 146 tkr men som kassaflödesanalysen visar så har föreningen ett positivt kassaflöde för året om 14 tkr. Styrelsen ser inga problem att finansiera kommande åttaganden via årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 319 000	575 010	-3 090 725	-371 357	14 431 928
Disposition av föregående års resultat:		120 880	-492 237	371 357	0
Årets resultat				-145 626	-145 626
Belopp vid årets utgång	17 319 000	695 890	-3 582 962	-145 626	14 286 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 582 961
årets förlust	-145 626
	-3 728 587

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 470
i ny räkning överföres	-3 858 057
	-3 728 587

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	558 199	510 826
Övriga rörelseintäkter		7 959	6 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		566 158	517 126
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-334 703	-515 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-171 180	-171 180
Summa rörelsekostnader		-505 883	-686 889
Rörelseresultat		60 275	-169 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	358
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-206 069	-201 952
Summa finansiella poster		-205 901	-201 594
Resultat efter finansiella poster		-145 626	-371 357
Resultat före skatt		-145 626	-371 357
Årets resultat		-145 626	-371 357

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 114 609	20 266 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	19 500	39 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 134 109	20 305 289
Summa anläggningstillgångar		20 134 109	20 305 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 027	109 262
Övriga fordringar		5 134	25 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 327	19 377
Summa kortfristiga fordringar		123 488	154 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 315	342
Summa kassa och bank		14 315	342
Summa omsättningstillgångar		137 803	154 489
SUMMA TILLGÅNGAR		20 271 912	20 459 778

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 319 000	17 319 000
Reservfond		695 890	575 010
Summa bundet eget kapital		18 014 890	17 894 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 582 961	-3 090 725
Årets resultat		-145 626	-371 357
Summa fritt eget kapital		-3 728 587	-3 462 082
Summa eget kapital		14 286 303	14 431 928
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 500 000	1 341 666
Summa långfristiga skulder		4 500 000	1 341 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 291 662	4 500 000
Leverantörsskulder		23 436	19 652
Skatteskulder		12 854	10 660
Övriga skulder		3 427	3 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 230	152 445
Summa kortfristiga skulder		1 485 609	4 686 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 271 912	20 459 778

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-145 626	-371 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	171 180	171 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25 554	-200 177
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 765	-13 362
Förändring av kortfristiga fordringar	32 424	3 232
Förändring av leverantörsskulder	3 784	-28 034
Förändring av kortfristiga skulder	3 980	-11 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 977	-249 758
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	225 000
Amortering av lån	-50 004	-58 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 004	166 666
Årets kassaflöde	13 973	-83 092
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	342	83 434
Likvida medel vid årets slut	14 315	342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggningar	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter lokaler	521 237	496 416
Hyror garage och parkeringsplatser	16 954	14 400
Övriga intäkter	20 000	0
	558 191	510 816

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, övriga	206 069	201 952
	206 069	201 952

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 295 000	22 295 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 295 000	22 295 000
Ingående avskrivningar	-2 028 711	-1 877 031
Årets avskrivningar	-151 680	-151 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 180 391	-2 028 711
Utgående redovisat värde	20 114 609	20 266 289

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 500	97 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	97 500
Ingående avskrivningar	-58 500	-39 000
Årets avskrivningar	-19 500	-19 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 000	-58 500
Utgående redovisat värde	19 500	39 000

Not 6 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek	3,98	2026-01-30	225 000	0	225 000
Stadshypotek	3,98	2026-01-30	600 000	0	600 000
Stadshypotek	3,98	2026-01-30	400 000	0	400 000
Stadshypotek	3,98	2026-01-30	116 666	50 004	66 662
Stadshypotek	2,99	2027-04-30	4 500 000	0	4 500 000
			5 841 666	50 004	5 791 662

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 855 000	6 855 000
	6 855 000	6 855 000

Årsredovisningen beslutades den 4 juni 2026.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marika Borg
Ordförande

Louise Nordenskjöld
Ledamot

Ulrika Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Nygren
Auktoriserad 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."

CHRISTINA LOUISE NORDENSKJÖLD

Styrelseledamot

Serienummer: 34f948ba994df3[...]7f36e46058ac4

IP: 37.2.xxx.xxx

2026-06-08 15:03:27 UTC



Marika Katja Borg Ström

Styrelseledamot

Serienummer: 207732aef5dc64[...]c71f71a19a986

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-06-09 16:24:59 UTC



ULRIKA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: a40bf4f23a4ad3[...]d1f5775174145

IP: 213.164.xxx.xxx

2026-06-10 09:57:30 UTC



Erik Richard Nygren

Revisor

Serienummer: 8ed751f5d7030d[...]584b68ed153ff

IP: 85.24.xxx.xxx

2026-06-10 10:24:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6WfVU-DLVUB-Y2NEF-74ACN-85KL6-G4lEQ

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.