

# Årsredovisning 2025

Brf Nässlan 6

769606-3275



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Näsulan 6

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nässlan 6		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 836 kvm. Byggnadernas totalyta är 836 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Frida Hansson	Ordförande
Alice Rosenfeld	Styrelseledamot
Anja Östlin	Styrelseledamot
Anna Sofie Lovisa Sjunnesson	Styrelseledamot
Kajsa Witzell	Styrelseledamot
Linn Nordström	Styrelseledamot
Martin Preisler	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

### Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 1994-1995** ● Nya stammar, badrum och kök. Nya taktegelpannor samt ommålad fasad.
- 2015** ● Fönster renoverades och målades utsidan av alla fönster.
- 2017** ● Värmejustering
- 2020** ● Renovering och målning av trapphus samt byte av lampkupor
- 2023** ● Reparation av fjärrvärmecentral samt justering av värmekurva samt installation av termostater i lägenheter utan.
- 2025** ● Stamspolning  
Rensning av ventilationskanaler (fläktrensning)  
Arboristtjänster  
Rensning av stuprör och takrännor  
Nya kontrolldon till fjärrvärmecentralen

## Planerade underhåll

- 2026** ● OVK  
Byte delar av fjärrvärmecentral

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elnät	Ellevio AB
Försäkring	IF Skadeförsäkring AB
Internet och TV	Telenor
Stamspolning	Lgt:s Högtryck AB
Trapphusstädning	Frilans Finans
Uppvärmning och el	Stockholm Exergi
vatten, avlopp	Stockholm Vatten
Ventilation	JA Ventilation AB

## Övrig verksamhetsinformation

2025 har präglats av mindre förbättringar, både synliga för medlemmar och administrativa. Styrelsen har fokuserat på att genomföra flertalet nödvändiga underhåll så som avrinning, stamspolning, trivsel i utomhusmiljöer och ventilationsrensningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har vi sett över föreningens lån hos SBAB och samlat flertalet små lån till tre större. Två av dessa är numera bundna, detta har sänkt föreningens månadskostnader. Vi har även utökat föreningens beläning för att under kommande räkenskapsår genomföra större underhåll.

Föreningens ekonomi har under 2025 stabiliserats efter år av underskott på grund av främst höga energikostnader och låneräntor. Övergången till K3 har ökat våra avskrivningar för fastigheten och påverkade därför årets resultat.

### Förändringar i avtal

Under året sa vi upp avtalet med det företag som städade trapphus och allmänna ytor och tecknade nytt med annat bolag.

### Övriga uppgifter

En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av Nabo och ligger i Planima.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 127 434	1 000 604	932 470	875 989
Resultat efter fin. poster	-166 331	-106 208	-197 751	-65 065
Soliditet (%)	44	46	47	47
Yttre fond	1 124 847	1 025 847	932 500	833 500
Taxeringsvärde	34 800 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 301	1 176	1 097	1 038
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	98,3	97,7	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 201	8 700	8 800	8 894
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 201	8 700	8 800	8 894
Sparande / kvm totalyta, kr	123	0	-103	49
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	61	61	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	276	276	240	210
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	62	49	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	421	399	350	316
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,86	5,44	5,35	2,44
Räntekänslighet (%)	7,07	7,40	8,02	8,57

**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 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.

## Uppllysning vid förlust

Vi gör förlust i år på grund av övergång till K3 redovisning, våra likvida tillgångar minskar ej. Vi kommer däremot höja avgiften framöver för att täcka upp för ökade kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 310 000	-	-	7 310 000
Fond, yttre underhåll	1 025 847	-	99 000	1 124 847
Balanserat resultat	-1 670 200	-106 208	-99 000	-1 875 408
Årets resultat	-106 208	106 208	-166 331	-166 331
<b>Eget kapital</b>	<b>6 559 439</b>	<b>0</b>	<b>-166 331</b>	<b>6 393 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 875 408
Årets resultat	-166 331
<b>Totalt</b>	<b>-2 041 739</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	104 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 584
Balanseras i ny räkning	-2 100 555
	<b>-2 041 739</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 127 434	1 000 604
Övriga rörelseintäkter	3	24 001	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 151 435</b>	<b>1 000 604</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-670 721	-528 885
Övriga externa kostnader	9	-114 523	-60 747
Personalkostnader	10	-21 243	-16 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 332	-106 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 029 820</b>	<b>-712 195</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>121 615</b>	<b>288 409</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 105	4 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-290 051	-399 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 946</b>	<b>-394 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-166 331</b>	<b>-106 208</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-166 331</b>	<b>-106 208</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	13 341 581	13 564 913
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 341 581</b>	<b>13 564 913</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 341 581</b>	<b>13 564 913</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 018	28 222
Övriga fordringar	13	445	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 717	82 104
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 180</b>	<b>110 418</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 008 858	491 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 008 858</b>	<b>491 901</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 066 038</b>	<b>602 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 407 618</b>	<b>14 167 231</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 310 000	7 310 000
Fond för yttre underhåll		1 124 847	1 025 847
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 434 847</b>	<b>8 335 847</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 875 408	-1 670 200
Årets resultat		-166 331	-106 208
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 041 739</b>	<b>-1 776 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 393 108</b>	<b>6 559 439</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 856 371	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 856 371</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 835 279	7 272 861
Leverantörsskulder		76 950	78 837
Skatteskulder		80 496	77 256
Övriga kortfristiga skulder		0	212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	165 414	178 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 158 139</b>	<b>7 607 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 407 618</b>	<b>14 167 231</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>121 615</b>	<b>288 409</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	223 332	106 164
	<b>344 947</b>	<b>394 573</b>
Erhållen ränta	2 105	4 911
Erlagd ränta	-312 448	-413 583
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>34 604</b>	<b>-14 100</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 238	-70 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 326	54 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>98 168</b>	<b>-30 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	528 303	0
Amortering av lån	-109 514	-84 236
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>418 789</b>	<b>-84 236</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>516 957</b>	<b>-114 328</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>491 901</b>	<b>606 229</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 008 858</b>	<b>491 901</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nässlan 6 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 bredband, 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	0,95 %
Yttertak	8,58 %
Fasader	8,58 %
Fönster	8,58 %
Stamledningar VA	4,29 %
Stamledningar Värme	1,72 %
Ventilation	28,59 %
El	4,29 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 040 043	935 625
Hysesintäkter, p-platser	26 400	25 000
Hysesintäkter, lokaler	300	1 500
Kabel-TV/Bredband	47 685	47 520
Intäktsreduktion	0	-11 735
Övriga intäkter	2 951	294
Andrahandsuthyrning	10 055	2 400
<b>Summa</b>	<b>1 127 434</b>	<b>1 000 604</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-0
Övriga rörelseintäkter	24 000	0
<b>Summa</b>	<b>24 001</b>	<b>-0</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 511	1 187
Städning	30 544	43 575
Besiktning och service	0	3 719
Trädgårdsarbete	904	2 148
Mark/gård/utemiljö Planteringar	15 625	0
<b>Summa</b>	<b>48 584</b>	<b>50 629</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	619	1 036
Tvättstuga	6 547	0
VA	40 672	0
Ventilation	0	-3 610
El	6 153	0
Fasader	17 544	0
<b>Summa</b>	<b>71 535</b>	<b>-2 574</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	45 584	0
<b>Summa</b>	<b>45 584</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	62 262	51 326
Uppvärmning	230 599	230 810
Vatten	58 880	51 706
Sophämtning	17 931	17 042
<b>Summa</b>	<b>369 672</b>	<b>350 884</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 450	43 306
Bredband	47 520	47 520
Fastighetsskatt	41 376	39 120
<b>Summa</b>	<b>135 346</b>	<b>129 946</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	569	212
Övriga förvaltningskostnader	39 245	1 210
Revisionsarvoden	18 500	12 500
Styr.möte/stämma/städdag	7 046	0
Ekonomisk förvaltning	32 000	30 528
Extradebitering förvaltn.	14 243	13 484
Bankkostnader	2 921	2 813
<b>Summa</b>	<b>114 523</b>	<b>60 747</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 350	11 700
Löner, arbetare	5 000	0
Sociala avgifter	4 822	3 676
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
<b>Summa</b>	<b>21 243</b>	<b>16 399</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	288 902	397 925
Övriga räntekostnader	1 149	1 602
<b>Summa</b>	<b>290 051</b>	<b>399 527</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 408 885	15 408 885
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 408 885</b>	<b>15 408 885</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 843 972	-1 737 808
Årets avskrivning	-223 332	-106 164
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 067 304</b>	<b>-1 843 972</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 341 581</b>	<b>13 564 913</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 464 000</i>	<i>2 464 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 600 000
<b>Summa</b>	<b>34 800 000</b>	<b>33 000 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	445	92
<b>Summa</b>	<b>445</b>	<b>92</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 342	2 044
Försäkringspremier	4 747	51 197
Bredband	11 880	11 880
Förvaltning	18 748	16 983
<b>Summa</b>	<b>38 717</b>	<b>82 104</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-11-11	4,63 %		2 862 354
SBAB	2026-09-23	3,54 %	1 814 779	1 835 687
SBAB	2025-03-11	4,38 %		261 802
SBAB	2026-06-24	4,04 %		1 704 802
SBAB	2025-09-29	4,31 %		186 756
SBAB	2026-07-21	4,07 %		421 460
SBAB	2027-07-13	3,35 %	2 537 326	
SBAB	2028-11-22	3,63 %	3 339 545	
<b>Summa</b>			<b>7 691 650</b>	<b>7 272 861</b>
Varav kortfristig del			1 835 279	7 272 861

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 484 610 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	3 176	2 607
El	5 268	4 898
Uppvärmning	29 484	28 748
Utgiftsräntor	5 216	27 613
Vatten	9 837	8 627
Förutbetalda avgifter/hyror	93 683	93 383
Beräknat revisionsarvode	18 750	12 750
<b>Summa</b>	<b>165 414</b>	<b>178 626</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi höjer avgiften med 3,5 % i mars 2026. Vi planerar även 2026 göra avsättning till yttre fond i enlighet med det som står i den framtagna underhållsplanen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Stockholm

---

Alice Rosenfeld  
Styrelseledamot

---

Anja Östlin  
Styrelseledamot

---

Anna Sofie Lovisa Sjunnesson  
Styrelseledamot

---

Frida Hansson  
Ordförande

---

Kajsa Witzell  
Styrelseledamot

---

Linn Nordström  
Styrelseledamot

---

Martin Preisler  
Styrelseledamot

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

---

Jan Erik Forsberg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.03.2026 15:18

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.03.2026 17:26

**DOCUMENT ID:**

HJb1CNU3YZe

**ENVELOPE ID:**

BJk0V\_nF-g-HJb1CNU3YZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nässlan 6, 769606-3275 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

aabcea01a7417684c8c892d49ac25b55418a430c18c62  
e1aa293034b8999065b5bffc771db4058d9fe05a60daffff  
c80066742659490adbe724b81093053bf41

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
<b>1. FRIDA HANSSON</b> frida.hansson1@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:47 09.03.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.143.109
<b>2. KAJSA WITZELL</b> witzellkajsa@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:51 09.03.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.143.107
<b>3. ANJA ÖSTLIN</b> anja.ostlin@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:52 09.03.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.137.161
<b>4. Anna Sofie Lovisa Sjunnesson</b> sjunnesson.a@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 19:10 09.03.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.111
<b>5. Linn Nordström</b> linnordstrom7@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 19:28 09.03.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.215.107
<b>6. ALICE ROSENFELD</b> alicerosenfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 12:16 10.03.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.138.210
<b>7. MARTIN NILS FREDRIK PREISLER</b> martin.preisler87@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:12 10.03.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.32
<b>8. Jan Erik Forsberg</b> jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:18 11.03.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.142.121

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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

# JEF Holding AB

**Till Föreningsstämman i BRF Nässlan 6**

**Org.nr 769606-3275**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Nässlan 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2026

Jan-Erik Forsberg  
Revisor

JEF Holding AB

[www.jefholding.se](http://www.jefholding.se)





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.03.2026 15:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 09.03.2026 17:26

**DOCUMENT ID:**

H17JANdnF-e

**ENVELOPE ID:**

SJlyCV02Fbg-H17JANdnF-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

191a0b3a2e25c8a3427a9fff11d339c6bf9b0f0b0a09688  
d0d30c2e00cddb0fc605eefa595cea7308d182c6929a9a  
362a045a34a3b6f65c32b1568852395998b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	11.03.2026 15:19 11.03.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.142.121

\* 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