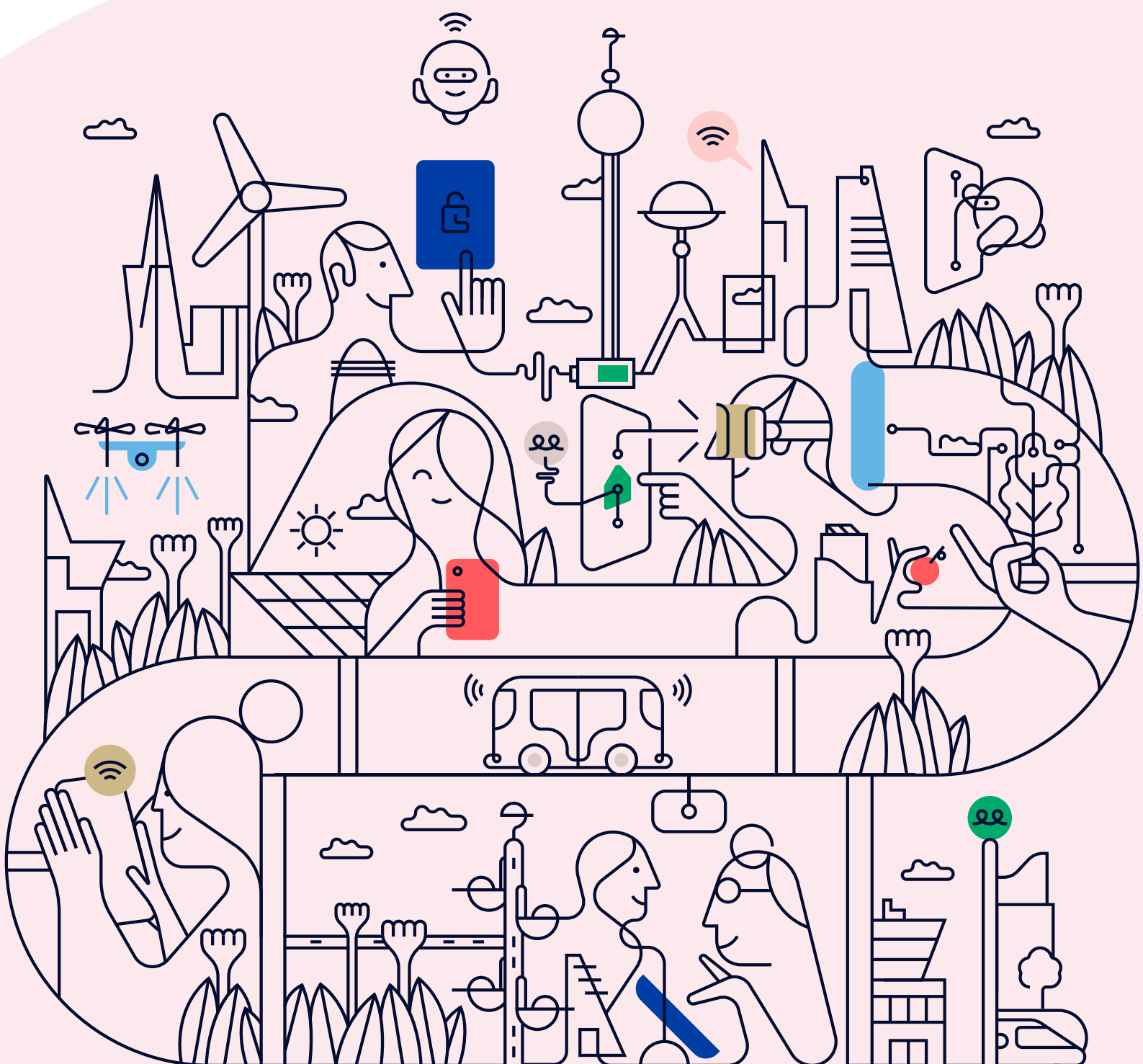




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 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
Nattsländan 2	2011	Solna

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring via Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6204 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning.

Stephanie Gilot	Ordförande
Sanna Norling	Styrelseledamot
Kennet Ek	Styrelseledamot
Katja Selin	Styrelseledamot
Richard Stenros	Styrelseledamot
Max Johansson	Suppleant
Kristian Funk	Suppleant
Viktor Gyllbäck	Suppleant

Valberedning

Kalle Norling
Ronny Möller

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● OVK-besiktning
Byte av ventilationshuvor
- 2021** ● Rensning av ventilationskanaler
Spolning av stammar
- 2022** ● Byte av cirkulationspumpar
Byte av säkerhetsventiler
- 2023** ● Målning av garage
Byte av vattenförbrukningsmätare
Byte av armaturer för belysning i allmänna utrymmen
- 2024** ● Montering av brytskydd på entrédörrar
OVK-besiktning
Uppgradering av nödtelefoner i hissar
- 2025** ● Kolfilterbyte
Målning parkbänkar

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av plåttak
Renovering av Lekplats
Målning av gemensamma utrymmen
Asfaltering garageinfart
Ombyggnation av förråd för FNI

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Hisservice	Kone AB
IP-TV/Bredband	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Snöröjning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Sophämtning	PreZero
Städning	Maries Puts & Städ AB
Teknisk förvaltning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens hemsida (www.brfnattslandan.se) är ständigt uppdaterad med löpande information till medlemmarna. Det elektroniska nyhetsbrevet fortsätter att skickas ut varje månad som komplement till informationen på emsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har sedan den 1 april 2023 ett gruppanslutningsavtal med Telenor AB för TV Bas och Bredband 250/250, avgiften höjdes 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 118 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Överlåtelseavgift betalas av säljare. Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 359 985	4 774 277	4 907 006	4 589 679
Resultat efter fin. poster	-1 725 249	-2 377 229	-1 952 397	-1 722 601
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	5 054 204	3 756 869	4 365 914	3 599 289
Taxeringsvärde	219 000 000	217 400 000	217 400 000	217 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	663	694	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	86,1	87,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 006	8 006	8 167	8 248
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 998	5 998	6 119	6 179
Sparande / kvm totalyta, kr	104	15	108	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	64	69	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	67	54	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	20	11	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	151	133	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,71	2,34	-
Räntekänslighet (%)	10,88	12,32	12,10	-

Nyckeltalen i flerårsöversikten har beräknats på 6 204 kvm bostadsrättsyta och 8 281 kvm totalyta.

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 + vattenskada) / 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 el och vatten (totalt 464 908 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat enligt resultaträkningen på – 1 725 249 kr, vilket till största delen förklaras av avskrivningar, vattenskada och räntekostnader.

Styrelsen följer noggrant upp driftskostnader framåt och ser över möjliga effektiviseringar och avtal samt strävar hela tiden efter en budget i balans och ett förbättrat kassaflöde framåt, dvs. att undvika såväl minusresultat som stora överskott och kan behöva fatta beslut om höjning av årsavgiften, övriga avgifter och hyror beroende på kostnadsutveckling och ränteläge under 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan och föreningen arbetar med att långsiktigt balansera behovet av underhåll med ekonomiska resurser.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	215 110 000	-	-	215 110 000
Fond, yttre underhåll	4 404 749	-463 335	186 120	5 054 204
Balanserat resultat	-15 729 947	-1 913 894	-186 120	-18 756 631
Årets resultat	-2 377 229	2 377 229	-1 725 249	-1 725 249
Eget kapital	201 407 573	0	-1 725 249	199 682 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 570 511
Årets resultat	-1 725 249
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 120
Totalt	-20 481 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	647 880
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	210 520
Balanseras i ny räkning	-19 623 479

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	5 359 988	4 774 277
Övriga rörelseintäkter	3	92 518	0
Summa rörelseintäkter		5 452 506	4 774 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 498 417	-3 409 534
Övriga externa kostnader	9	-291 263	-380 301
Personalkostnader	10	-127 999	-87 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-2 049 108	-2 049 108
Summa rörelsekostnader		-5 966 787	-5 926 508
RÖRELSERESULTAT		-514 282	-1 152 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 403	136 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 273 371	-1 361 158
Summa finansiella poster		-1 210 967	-1 224 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 725 249	-2 377 229
ÅRETS RESULTAT		-1 725 249	-2 377 229

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	245 842 853	247 891 961
Summa materiella anläggningstillgångar		245 842 853	247 891 961
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		245 842 853	247 891 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 374	7 312
Övriga fordringar	13	1 801 511	1 370 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	223 155	295 515
Summa kortfristiga fordringar		2 048 041	1 672 929
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 975 330	2 825 824
Summa kassa och bank		2 975 330	2 825 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 023 371	4 498 754
SUMMA TILLGÅNGAR		250 866 224	252 390 714

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll		5 054 204	4 404 749
Summa bundet eget kapital		220 164 204	219 514 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 756 631	-15 729 947
Årets resultat		-1 725 249	-2 377 229
Summa fritt eget kapital		-20 481 879	-18 107 176
SUMMA EGET KAPITAL		199 682 325	201 407 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	49 670 000	25 035 000
Summa långfristiga skulder		49 670 000	25 035 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	24 635 000
Leverantörsskulder		506 790	168 714
Skatteskulder		144 000	148 000
Övriga kortfristiga skulder		109 773	190 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	753 337	805 992
Summa kortfristiga skulder		1 513 899	25 948 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 866 224	252 390 714

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-514 282	-1 152 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 049 108	2 049 108
	1 534 826	896 878
Erhållen ränta	155 856	126 051
Erlagd ränta	-1 399 685	-1 162 570
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 998	-139 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 767	-226 697
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	327 073	-50 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 304	-416 815
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	588 304	-1 416 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 131 955	5 548 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 720 259	4 131 955

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	15 -100 år
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler (garage) beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

SBC transaktionskonto och Borgo räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 950 521	3 496 508
Hysesintäkter garage	655 285	538 596
Hysesintäkter garage, moms	33 611	71 587
Hysesintäkter p-plats	0	-830
Intäkter kabel-TV	231 569	223 517
Varmvatten, moms	138 985	137 581
El, moms	289 197	253 934
Elintäkter laddstolpe moms	37 508	36 103
Påminnelseavgift	120	180
Pantsättningsavgift	12 936	6 016
Överlåtelseavgift	10 253	8 598
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	0	2 389
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	5 359 988	4 774 277

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 392	0
Återvunnen moms	89 126	0
Summa	92 518	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	206 220	275 341
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 735	20 248
Fastighetsskötsel gård enl avtal	185 102	156 248
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	30 944
Larm och bevakning	10 106	11 902
Städning enligt avtal	106 791	102 078
Städning utöver avtal	23 338	26 181
Besiktningar	28 840	6 806
Hissbesiktning	6 080	5 885
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	37 494
Energideklarationer	7 500	0
Brandskydd	0	27 177
Gårdkostnader	7 405	7 205
Gemensamma utrymmen	2 495	0
Sophantering	3 969	0
Garage/parkering	25 535	1 100
Snöröjning/sandning	94 017	161 687
Serviceavtal	72 053	66 979
Förbrukningsmaterial	4 427	7 169
Summa	785 613	944 442

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 728	0
Tvättstuga	699	2 393
Trapphus/port/entr	0	37 933
Sophantering/återvinning	0	28 003
Dörrar och lås/porttele	91 471	19 713
VVS	0	19 646
Ventilation	52 227	36 583
Elinstallationer	0	5 360
Hissar	13 984	40 717
Tak	48 330	11 825
Fasader	34 061	0
Mark/gård/utemiljö	9 375	0
Garage/parkering	16 859	39 998
Vattenskada	328 561	265 831
Skador/klotter/skadegörelse	5 874	0
Summa	605 168	508 001

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	91 395
Sophantering/återvinning	120 520	0
Ventilation	90 000	35 127
Hiss	0	58 023
Summa	210 520	184 545

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	563 502	532 114
Uppvärmning	495 365	556 826
Vatten	202 459	162 074
Sophämtning/renhållning	159 957	156 273
Summa	1 421 283	1 407 288

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	156 249	113 976
Kabel-TV	74 583	0
Bredband	175 001	171 282
Fastighetsskatt	70 000	74 000
Korr. fastighetsskatt	0	6 000
Summa	475 833	365 258

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 500	5 418
Inkassokostnader	0	1 031
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	51 686	53 625
Styrelseomkostnader	0	3 289
Fritids och trivselkostnader	6 615	3 911
Föreningskostnader	5 480	12 300
Förvaltningsarvode enl avtal	141 037	135 325
Överlåtelsekostnad	13 123	12 036
Pantsättningskostnad	20 286	9 948
Administration	30 207	52 072
Konsultkostnader	6 367	87 367
Bostadsrätterna Sverige	6 860	0
Föreningsavgifter	4 042	3 979
Summa	291 263	380 301

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	97 108	72 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	0	-4 400
Arbetsgivaravgifter	30 891	19 965
Summa	127 999	87 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 272 423	1 358 828
Dröjsmålsränta	115	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	833	2 330
Summa	1 273 371	1 361 158

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 478 938	270 478 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 478 938	270 478 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 586 977	-20 537 869
Årets avskrivning	-2 049 108	-2 049 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 636 085	-22 586 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	245 842 853	247 891 961
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 696 000</i>	<i>66 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 000 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	65 000 000
Summa	219 000 000	217 400 000

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	45 714	19 716
Förutbet fast skötsel	45 700	43 864
Förutbet försäkr premier	39 224	37 715
Förutbet kabel-TV	10 740	0
Förutbet bredband	38 767	59 711
Upplupna intäkter	43 010	41 056
Upplupna ränteintäkter	0	93 453
Summa	223 155	295 515

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,86 %	11 517 500	11 517 500
Swedbank	2026-01-28	2,40 %	13 817 500	13 817 500
Swedbank	2026-03-28	2,23 %	10 817 500	10 817 500
Swedbank	2026-11-25	2,56 %	13 517 500	13 517 500
Summa			49 670 000	49 670 000
Varav kortfristig del			0	24 635 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 670 000 kr. Lånen är amorteringsfria, styrelsen beslutar om eventuell extra amortering under löptiden.

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
Upplupna kostnader	12 289	487
Uppl kostn el	62 914	61 811
Uppl kostnad Värme	63 282	66 261
Uppl kostn räntor	122 859	249 173
Uppl kostnad Sophämtning	13 937	2 507
Uppl kostnad arvoden	51 000	42 256
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 024	13 276
Förutbet hyror/avgifter	411 032	370 221
Summa	753 337	805 992

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

55 270 000

2024-12-31

55 270 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har gjort en extra amortering på 500 000 kr under januari 2026. Styrelsen har påbörjat översyn av stadgarna och förberedelser inför övergång till fastighetsnära förpackningsinsamling.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Solna

Stephanie Gilot
Ordförande

Kennet Ek
Styrelseledamot

Katja Selin
Styrelseledamot

Richard Stenros
Styrelseledamot

Sanna Norling
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 13:56

DOCUMENT ID:

SyJ1Ag9C-x

ENVELOPE ID:

BkC0ag9A-e-SyJ1Ag9C-x

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden, 769
622-1113 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

a02cc62c8234bfd4772033ce31ead88e21fc2b8a99e202
16e98fcd6f41c34991ade69e77edaaad4abb118e314a3a
99165ccaa6652c1fc95505f5ef08b296abb0

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. SANNA ELISABET NORLING ssannajohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:00 07.05.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.34
2. ERLAND KENNET EK kennet.ek@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:05 07.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.163
3. STEPHANIE ESTER GILOT stephanie.e.gilot@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:05 07.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.71.20
4. KATJA ANNELI SELIN katja.a.selin@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:11 07.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 193.210.161.96
5. LARS BERTIL RICHARD STENROS stene72@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:11 07.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.95.149
6. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:40 07.05.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.138

* 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 Nattsländan i Järvastaden

Org.nr 769622-1113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden 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 och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Nattsländan i Järvastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 lag 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 13:56

DOCUMENT ID:

Hk-CApeqRbl

ENVELOPE ID:

BJACpeqRZl-Hk-CApeqRbl

DOCUMENT NAME:

Brf Nattsländan i Järvastaden RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2ba241b640087773c9b2776a14152df96d0c5f255eda6c
5808e91d76f825249ce764d4cff53b35f68af50a61c7ca7
427166031a49c9c590c612492fa0cec5343

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	07.05.2026 14:40	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revis ion.se	Authenticated	07.05.2026 14:39	Low	IP: 31.208.187.138

* 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

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

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