

ÅRSREDOVISNING

BRF Nipfjället 7
769620-5405

Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Nipfjället 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026- - . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten skulle fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalet.

Bromma 2026- -

Filip Enbom

Innehållsförteckning:

Guide till läsning av årsredovisningen	3
Förvaltningsberättelse	4-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

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 kommer 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.

Balansräkningen

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 balansräkningen.

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 likvida (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 att det stämman fattat beslut avseende detta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nipfjället 7, 769620-5405, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2009. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsfakta

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nipfjället 7 i Bromma, Stockholms kommun. Marken är upplåten med tomträtt vilken tidigast kan sägas upp 2064-03-13. Nu gällande avgäldsperiod löper t o m 2028-10-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via försäkringsbolaget Brandkontoret, i vilken ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen består av 20 st bostadsrätter fördelade på 1 st 1rok, 12 st 2rok och 7 st 3rok. Den totala bostadsytan uppgår till 897 kvm. Markarealen är 1 187 kvm.

Samtliga lägenheter har förråd i källare eller på vind.

Teknisk status

För fastigheten finns en teknisk utredning från 2009, upprättad av Densia, vilken låg som underlag till ekonomisk plan. Planen ska årligen uppdateras av styrelsen och ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2006 – Nytt tak, byte av rörstammar och el-stigar, nya säkerhetsdörrar

2014 – Byte av fönster

2018 – Ny fasad, nya balkongräcken, nya entrédörrar och källarfönster, ny takavrinning och taksäkerhet

2021 – OVK

2023 – Konvertering från olja till bergväme, driftsattes dec-23

2023 – Ny varmvattenberedare, installerades dec-23

Förvaltningsavtal

El och värme	Energi2 Elhandel AB
Elnät	Ellevio AB
Vatten och renhållning	Stockholm Vatten AB
Internet/Fiber	Telia AB
Nyckelservice	Storstadens Lås

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 26 st. Under året har tre överlåtelse skett, fg år var det en st.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Filip Enblom	Ordförande
Elisabeth Moen	Ledamot
Johan Holmgren	Ledamot
Victoria Dahlfors	Ledamot
Jonas Fagerström	Ledamot
Peter Berg	Suppleant

Styrelsen jobbar aktivt och har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisor

Jan-Erik Forsberg Revisor JEF Holding AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av torktumlare i tvättstugan.

Arbetet med att ta fram en underhållsplan påbörjades 2024 men pausades under 2025 och planeras återupptas under senare delen av 2026.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2% från 1 januari 2026 för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och framtida underhåll. Höjningen motsvarar en ökning av avgiften med 80 kr/mån för en 2-rumslägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, kr/kvm BOA	1 153	1 153	874	874	874
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	99		
Skuldsättning per kvm	8 805	8 895	8 985		
Skuldsättning per kvm BOA	8 805	8 895	8 985	9 009	8 237
Sparande per kvm	161	135	226	-44	-1
Räntekänslighet	8	8	8		
Energikostnad per kvm (el, värme, vatten)	272	280	296	244	237
Nettoomsättning, tkr	1 070	1 070	949	787	784
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-212	-316	-357	-325
Soliditet, %	72,8	72,7	72,0	73,0	75,0

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust om 188 491 kr för räkenskapsåret 2025.

Resultatet är i linje med budget och beror huvudsakligen på att föreningen tillämpar rak avskrivning, vilket innebär att avskrivningarna belastar resultatet utan att påverka likviditeten. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka avskrivningarna, utan avgifterna ska täcka löpande kostnader och långsiktigt underhåll.

Justerat för avskrivningarna visar föreningen ett överskott om 144 773 kr.

Nyckeltalet "Sparande per kvm" uppgår till 161 kr/kvm. Ett positivt sparande per kvm indikerar att föreningen har ett överskott efter att löpande kostnader och amorteringar är betalda, vilket stärker den långsiktiga ekonomin.

Styrelsen arbetar aktivt för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa att det finns tillräckliga medel för framtida underhållsbehov.

Mer information om årets likviditetsflöde finns i kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg års resultat enligt stämmans beslut	Disposition av övriga poster	Belopp vid årets utgång
<i><u>Bundet Eget kapital</u></i>				
Inbetalda insatser	23 000 083	-		23 000 083
Upplåtelseavgifter	2 430 654	-		2 430 654
Fond för yttre underhåll	816 543	81 600		898 143
<i><u>Fritt Eget kapital</u></i>				
Balanserat resultat	-3 997 527	-293 809		-4 291 336
Årets resultat	-212 210	212 210	-188 491	-188 491
SUMMA EGET KAPITAL	22 037 543	0	-188 491	21 849 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 291 336
Årets resultat	<u>-188 491</u>
Totalt	-4 479 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	77 400
Balanseras i ny räkning	<u>-4 557 227</u>
	-4 479 827

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Alla belopp redovisas i kronor.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 070 352	1 070 352
Övriga rörelseintäkter		6 173	7 412
Summa rörelseintäkter		1 076 525	1 077 764
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3-5	-593 346	-562 646
Övriga externa kostnader	6	-42 072	-34 546
Avskrivningar		-333 264	-333 264
Summa rörelsekostnader		-968 682	-930 456
RÖRELSERESULTAT		107 843	147 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-296 338	-359 517
Summa finansiella poster		-296 334	-359 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-188 491	-212 210
ÅRETS RESULTAT		-188 491	-212 210

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	<u>29 732 313</u>	<u>30 065 577</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		29 732 313	30 065 577
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 219	8 278
Övriga fordringar	9	14	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>75 068</u>	<u>73 855</u>
Summa kortfristiga fordringar		79 301	82 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>212 259</u>	<u>192 016</u>
Summa kassa och bank		212 259	192 016
SUMMA TILLGÅNGAR		30 023 873	30 339 737

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 000 083	23 000 083
Upplåtelseinsatser		2 430 654	2 430 654
Fond för yttre underhåll		898 143	816 543
Summa bundet kapital		26 328 880	26 247 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 291 336	-3 997 527
Årets resultat		-188 491	-212 210
Summa fritt kapital		-4 479 827	-4 209 737
SUMMA EGET KAPITAL		21 849 053	22 037 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,13	4 381 765	2 500 000
Summa långfristiga skulder		4 381 765	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,13	3 516 342	5 478 763
Leverantörsskulder		21 314	64 788
Skatteskulder		68 710	66 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	186 689	192 633
Summa kortfristiga skulder		3 793 055	5 802 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 023 873	30 339 737

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Resultat efter finansiella poster	-188 491	-212 210
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 264	333 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	144 773	121 054
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 842	-15 308
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 717	-77 114
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	100 899	28 632
Investeringar		
Årets investeringar	-	-
Kassaflöde från investeringar	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-80 656	-80 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 656	-80 656
Årets kassaflöde	20 243	-54 024
Likvida medel vid årets början	192 016	244 040
Likvida medel vid årets slut	212 259	192 016

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR2012:1 (K3). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt/fastighetsskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1985. Föreningen betalar årligen fastighetsavgift.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s k yttre fond, skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnad görs enligt komponentmetoden med en rak planenlig avskrivning årligen av komponenterna enligt nedan:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	
- Stomme och grund	200
- Värme, Sanitet	50
- EI	40
- Fasad	50
- Balkonger	50
- Fönster och balkongdörrar	50
- Yttertak	40
- Ventilation	25
- Gemensamma utrymmen	15
- Undercentral	15

Bostadsrättsföreningen beräknar inte uppskjuten skatt med hänvisning till inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen är ett privatbostadsföretag.

Långfristiga och kortfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerats och fortsatt belåning har bekräftats hos banken.

Not 2 Rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 034 352	1 034 352
Intäkter bredband/fiber	36 000	36 000
Övriga intäkter	6 173	7 412
Summa	1 076 525	1 077 764

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Fastighetsskötsel	2025-12-31	2024-12-31
Löpande reparation och underhåll	54 516	30 245
Yttre skötsel	6 176	8 169
Summa	60 692	38 414

Not 4 Taxebundna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel inkl. uppvärmning	188 873	192 362
Sophämtning	37 752	25 312
Vatten och avlopp	54 951	59 159
Summa	281 576	276 869

Not 5 Övriga driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	15 745	16 423
Tomträttsavgäld	163 300	163 300
TV och bredband/fiber	37 553	33 410
Fastighetsavgift	34 480	34 230
Summa	251 078	247 363

Not 6 Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	16 196	12 500
Datorprogram	14 983	12 419
Övriga externa kostnader	10 893	9 627
Summa	42 072	34 546

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	295 331	358 304
Övriga räntekostnader	1 007	1 213
Summa	296 338	359 517

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 349 931	33 349 931
Årets anskaffningar	-	-
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 349 931	33 349 931
Ingående avskrivningar	-3 284 354	-2 951 090
Årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-333 264	-333 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 617 618	-3 284 354
Utgående redovisat värde	29 732 313	30 065 577
<i>varav mark</i>	<i>7 093 576</i>	<i>7 093 576</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	25 800 000	27 200 000

Not 9 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	11
Summa	14	11

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld	40 825	40 825
Serviceavgift Bostadsrätterna	4 130	4 580
Real – datorprogram	8 201	7 853
Com Hem – TV	-	1 603
Telia – Fiber	9 563	9 000
Fortnox – datorprogram	2 835	1 935
Boappa - föreningsapp	813	1 016
Försäkring Brandkontoret	8 701	7 043
Summa	75 068	73 855

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 885291	2028-09-01	2,90%	1 567 334	1 583 534
Stadshypotek 885293	2028-09-01	2,90%	314 431	317 683
Stadshypotek 726986	2026-06-30	3,98%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 726989	2026-02-05	3,26%	150 000	150 000
Stadshypotek 726988	2026-01-02	3,27%	282 750	285 750
Stadshypotek 866387	2027-06-30	2,86%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 657318	2026-03-03	3,26%	583 592	641 796
Summa			7 898 107	7 978 763
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 516 342</i>	<i>5 478 763</i>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	42 487	54 091
El och värme	19 309	20 094
Vatten och avlopp	7 792	8 320
Sophämtning	9 438	8 432
Revisionsarvode	16 196	12 500
Bankavgifter	538	-
Förutbetalda avgifter medlemmar	90 929	89 196
Summa	186 689	192 633

Not 13 Ställda säkerheter till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
Summa	11 500 000	11 500 000

Not 14 Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Efter verksamhetsårets slut har endast löpande underhåll utförts.

Nipfjället 7
Org.nr 769620-5405

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

Underskrifter

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

Filip Enblom
Styrelseordförande

Elisabeth Moen

Victoria Dahlfors

Johan Holmgren

Jonas Fagerström

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

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Bromma

Ort



Signatur

Stockholm

Ort



Signatur

Bromma

Ort



Signatur

Stockholm

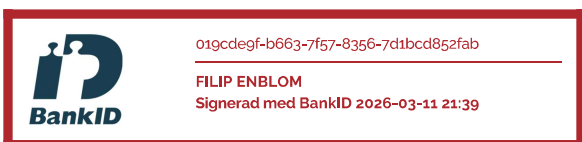
Ort



Signatur

Bromma

Ort



2026-03-11

Datum

ELISABETH MOEN

Namnförtydligande

2026-03-11

Datum

VICTORIA DALFORS

Namnförtydligande

2026-03-11

Datum

Karl Johan Magnus Holmgren

Namnförtydligande

2026-03-11

Datum

JONAS FAGERSTRÖM

Namnförtydligande

2026-03-11

Datum

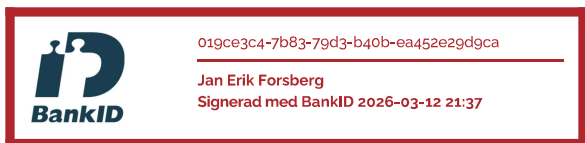
FILIP ENBLOM

Namnförtydligande

Signatur

Stockholm

Ort



Signatur

2026-03-12

Datum

Jan Erik Forsberg

Namnförtydligande