Årsredovisning

Brf Nedslaget 1

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard som pågående och gjorda renoveringar har gett och ska ge, samt god effektivitet i föreningens drift och förvaltning.

Styrelsens ledstjärna för arbetet under året har liksom tidigare år varit öppenhet och transparens.

Fakta om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Nedslaget 1 registrerades 2011-04-07, nuvarande stadgar registrerades 2022-09-09 hos Bolagsverket enligt årsmötesbeslut den 19 maj 2021 och den 24 maj 2022. Även arbets- och basordning har uppdaterats under 2024.
Föreningen förvärvade 2014-09-10 fastigheten Nedslaget 1 i Stockholms kommun för totalt SEK 58 696 694. Marken innehas med äganderätt.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Det är föreningens elfte hela räkenskapsår som innehavare av ovan nämnd fastighet.

Till grund för föreningens verksamhet ligger den ekonomiska plan vilken upprättats i samband med övertagandet och registrerades på Bolagsverket 2014-07-02.

Till föreningens styrelse valdes vid årsmötet 2025-05-20

Emma Ivarsson, ledamot	Omval på 1 år
Gunilla Westberg, ledamot	Vald på 2 år (valdes in 2024-05-21)
Blanka Tönnesen Libisz, ledamot	Nyval på 2 år
Caroline Wasberg, sekreterare	Vald på 2 år (valdes in 2024-05-21)
Emelie Fredriksson, suppleant	Nyval
Gustav Thungren, suppleant	Nyval

Valberedning
Patrik Jakobsson

Till revisor valdes
Erik Hallander WeAudit Sweden AB

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Emma Ivarsson och Gunilla Westberg.
Om ordf. Emma Ivarsson inte är i tjänst kan Blanka Tönnesen Libisz utföra uppdraget som vice ordf.

Försäljning
Under året begärde en hyresgäst att få säga upp sitt hyresavtal, vilket gav föreningen möjlighet att sälja lägenhet nr 47 i port 37 för 1.495.000 kr. Lägenheten tillträddes av ny medlem den 2025-11-28.

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Övrigt fastigheten
- Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts, inklusive rengöring av ventilationskanalerna.
- Lokalsituationen har förändrats under året. Hyresgästen Goldsteins har flyttat ut från lokalen på gaveln, och Trådrakt kommer inom kort tillträda som ny hyresgäst.
- En takfläkt har bytts ut efter att den upphört att fungera.
- Trappan utanför port 37 har renoverats för att säkerställa säkerheten.

Styrelsens arbete
Styrelsen har under 2025 sammanträtt vid 14 protokollförda möten samt haft ett löpande och nära samarbete även mellan mötena. Styrelsearbetet har bedrivits med fokus på effektivitet genom tydlig delegering av uppgifter, systematisk uppföljning och ett gott samarbete inom styrelsen.
Under året har särskilt fokus lagts på föreningens ekonomi. Förhandlingar med bank, tecknande av avtal samt väl avvägda beslut har bidragit till ett positivt ekonomiskt utfall. Styrelsen har därutöver verkat för att involvera medlemmarna i föreningens arbete och eftersträvat hög grad av öppenhet och transparens.

Arbetsgrupper
Under året har styrelsen bildat tre grupper – Händiga gruppen, Trädgårdsgruppen och Tvättstugegruppen – i syfte att underlätta styrelsens arbete samt främja god grannsamverkan.

Fastigheten
Föreningen förvaltar fastigheten Nedslaget 1 med adresserna Isjaktsgränd 25–37 samt Vasaloppsvägen 63–65 i Hägersten.
Byggnaden omfattar 54 bostadslägenheter, varav 47 är upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.
Den totala bostadsytan uppgår till 2 893 m2.
Fastigheten innehåller även 4 lokaler med en sammanlagd yta om 339 m2 samt 26 parkeringsplatser, varav 6 laddstolpar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Trygg Hansa, och bostadstillägg för medlemmarna ingår i försäkringen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2073.

Fiber/TV
Bredband2 – Gruppanslutning har förlängts fr.o.m 2025-04-03 (84 månader).
Sappa (TV basutbud) ingår t.o.m 2026-11-30.

Förvaltning
Fastighetens tekniska förvaltning har ombesörjts av styrelsen, som vid behov anlitar externa konsulter för specifika uppdrag.
Fastighetens ekonomiska förvaltning har under året utförts av Bostadsförvaltning Sverige AB.
Städavtal har tecknats med Clean Smart fr.o.m. 2025-02-01.
Snöröjningsavtal 2025/2026 har tecknats med Sirvics Entreprenad.

Medlemsinformation
Under 2025 har 4 st överlåtelser samt en upplåtelse skett.
Vi har fått nya medlemmar i port 37, port 35 samt i port 27.
Antalet medlemmar 2025-12-31 var 71 st.

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	3 665	3 279	2 625	2 447
Resultat efter finansiella poster	-397	-953	-6 450	-1 373
Soliditet %	30	29	30	36
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 061	926	707	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68	67	64	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 697	13 890	13 716	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	18 871	19 136	18 897	
Räntekänslighet %	17,79	20,67	26,7	
Sparande (kr) per kvadratmeter	68	-36	-188	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	272	278	258	

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av avskrivningar samt planenliga underhållskostnader. Justerat för dessa poster är föreningens resultat positivt. Föreningen har under året upplåtit en lägenhet med bostadsrätt, vilket har stärkt föreningens kassa.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Upplåtelse-avgifter**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	47 994 451	560 000	15 038 595	-43 917 283	-953 415
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-953 415	953 415
Förändring av underhållsfond		132 399		-132 399	
Förändring insatser/uppl.avg	506 003		988 997		
Årets resultat					-396 820
Belopp vid årets utgång	**48 500 454**	**692 399**	**16 027 592**	**-45 003 097**	**-396 820**

	Totalt
Belopp vid årets ingång	**18 722 348**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	**0**
Förändring av underhållsfond	**0**
Förändring insatser/uppl.avg	**1 495 000**
Årets resultat	**-396 820**
Belopp vid årets utgång	**19 820 528**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-45 003 097
Årets resultat	-396 820
Summa	*-45 399 917*

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	578 390
Ianspråktagande av underhållsfond	-229 460
Balanseras i ny räkning	-45 748 847
Summa	*-45 399 917*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2, 3	3 665 013	3 279 478
Övriga rörelseintäkter		13 716	14 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 678 729**	**3 294 374**
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster, entreprenad	4	-84 997	-121 317
Underhåll och reparationer	5, 6	-462 434	-638 435
Taxebundna kostnader	7	-1 091 943	-1 141 806
Personalkostnader		-70 705	-65 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-389 609	-389 607
Övriga externa förvaltningskostnader	8	-418 608	-350 898
Summa rörelsekostnader		**-2 518 296**	**-2 707 422**
Rörelseresultat		***1 160 433***	***586 952***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	-10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 251	-1 540 358
Summa finansiella poster		**-1 557 252**	**-1 540 368**
Resultat efter finansiella poster		***-396 819***	***-953 416***
Resultat före skatt		***-396 819***	***-953 416***
Årets resultat		***-396 819***	***-953 416***

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	63 101 553	63 450 314
Inventarier, verktyg och installationer	10	124 010	164 858
Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	11	252 377	252 377
Summa materiella anläggningstillgångar		*63 477 940*	*63 867 549*
Summa anläggningstillgångar		**63 477 940**	**63 867 549**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 715 675	848 039
Summa kassa och bank		*1 715 675*	*848 039*
Summa omsättningstillgångar		**1 715 675**	**848 039**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 193 615**	**64 715 588**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 500 454	47 994 451
Underhållsfond		692 399	560 000
Upplåtelseavgifter		16 027 592	15 038 595
Summa bundet eget kapital		*65 220 445*	*63 593 046*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 003 097	-43 917 283
Årets resultat		-396 820	-953 415
Summa fritt eget kapital		*-45 399 917*	*-44 870 698*
Summa eget kapital		**19 820 528**	**18 722 348**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	19 923 549	29 481 109
Summa långfristiga skulder		**19 923 549**	**29 481 109**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 839 441	15 910 341
Leverantörsskulder		121 421	120 419
Skatteskulder		228 146	220 566
Övriga skulder		28 004	47 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 526	213 714
Summa kortfristiga skulder		**25 449 538**	**16 512 131**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 193 615**	**64 715 588**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 160 432	586 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	389 609	389 607
Erlagd ränta	-1 557 252	-1 540 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-7 211*	*-563 808*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	–	12 981
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	8 307	-648 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 096**	**-1 199 474**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	1 495 000	–
Utbetalning lån	–	700 000
Amortering av lån	-628 460	-132 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**866 540**	**567 484**
Årets kassaflöde	**867 636**	**-631 990**
Likvida medel vid årets början	**848 039**	**1 480 029**
Likvida medel vid årets slut	**1 715 675**	**848 039**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	*År*
Byggnader och mark	0,8	125
Inventarier, verktyg och installationer		
Inventarier	20	5
Installationer	10	10

Not 2 Intäkter

	2025	2024
Avgifter bostadsrätter	2 516 534	2 196 145
Hyror hyresrätter	598 298	581 964
Hyror lokaler	363 036	314 057
Hyror parkering	171 056	171 263
Pant- och överlåtelseavgifter	13 691	15 209
Övriga intäkter	960	840
Vidarefakturerade kostnader	1 438	–
	3 665 013	**3 279 478**

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, bredband, TV (basutbud), bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll.

Not 4 Förvaltningstjänster, entreprenad

	2025	2024
Material förvaltningstjänster	-1 558	-1 136
Teknisk förvaltning	–	-25 962
Städtjänster	-58 290	-76 020
Övriga avtalskostnader	-25 149	-18 198
	-84 997	**-121 316**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Not 5 Reparation och underhåll	2025	2024
Reparation av gemensamma utrymmen	-28 565	-25 974
Reparation av installationer/OVK	-106 797	-37 038
Reparation av bostäder/lokaler	-26 693	-1 619
Utemiljö	–	-2 125
Snö- och halkbekämpning	-54 637	-47 563
Renovering fasad och fönster	-6 484	-78 125
Vatten- och fuktskador	-9 798	–
	-232 974	**-192 444**

Not 6 Planenligt underhåll	2025	2024
Underhåll installationer	-54 230	-445 991
Underhålls OVK	-55 730	–
Underhåll huskropp utvändigt	-119 500	–
	-229 460	**-445 991**

Not 7 Taxebundna kostnader	2025	2024
El	-113 235	-114 271
Fjärrvärme	-579 089	-620 130
Vatten och avlopp	-195 626	-175 047
Sophantering	-79 189	-94 226
Grovsopor	–	-11 495
Kabel-TV/bredband	-99 311	-104 035
Pant- och överlåtelseavgifter	-24 054	-22 602
Kostnader vidarefakturerat boende	-1 438	–
	-1 091 942	**-1 141 806**

Not 8 Övriga externa kostnader	2025	2024
Övriga förvaltningskostnade/mäklararvoden	-69 231	-11 880
Ekonomisk och administrativ förvaltning	-95 956	-96 334
Fastighetsförsäkring	-64 097	-66 389
Bankkostnader	-8 011	-6 842
Fastighetsskatt	-116 756	-111 390
Konsultarvoden	-41 230	-35 562
Revisionsarvoden	-23 327	-22 500
	-418 608	**-350 897**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Not 9 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
Utgående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
Ingående avskrivningar	-3 357 817	-3 009 058
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-348 761	-348 759
Utgående avskrivningar	-3 706 578	-3 357 817
Ingående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
Utgående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
Redovisat värde	**63 101 553**	**63 450 314**

Taxeringsvärde byggnad: 37 634 000
Taxeringsvärde mark: 45 732 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 365	244 365
Utgående anskaffningsvärden	244 365	244 365
Ingående avskrivningar	-79 507	-38 659
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-40 848	-40 848
Utgående avskrivningar	-120 355	-79 507
Redovisat värde	**124 010**	**164 858**

Not 11 Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 377	252 377
Utgående anskaffningsvärden	252 377	252 377
Redovisat värde	**252 377**	**252 377**

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Not 12 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån SBAB bunden ränta 3,70%, ffd 2029-05-11	-5 219 823	-5 394 843
Lån SBAB bunden ränta 3,70%, ffd 2029-05-11	-5 385 476	-5 560 496
Lån SBAB bunden ränta 2,69%, ffd 2026-11-12	-4 633 300	-4 675 000
Lån SBAB bunden ränta 2,84%, ffd 2026-11-09	-9 137 500	-9 137 500
Lån SBAB bunden ränta 2,69%, ffd 2026-11-12	-10 648 581	-10 815 281
Lån SBAB bunden ränta 2,93%, ffd 2027-11-09	-600 810	-670 830
Lån SBAB bunden ränta 2,84%, ffd 2027-11-09	-9 137 500	-9 137 500
Kortfristig del av långfristig skuld	24 839 441	15 910 341
	-19 923 549	**-29 481 109**

Amortering uppgår till 670 140 kr/år.
Tre av lånen förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 13 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 629 000	46 629 000
Summa ställda säkerheter	**46 629 000**	**46 629 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-23

UNDERSKRIFTER

Hägersten den dag som framgår av elektronisk underskrift

Emma Ivarsson
Styrelseordförande

Gunilla Westberg

Caroline Wasberg

Blanka Tönnesen Libisz

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Slutsignerat och förseglat 2026-04-28 17:45, med verifikatnummer: ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Verifikation av digital signering

För transaktion ae556605-09b3-4213-8389-6186cbc99936

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR Brf Nedslaget 1 20251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-26 och slutfördes genom att alla parters signerat **2026-04-28**.

Westberg Sjögren, Gunilla Kristina

gunillawestberg01@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "Gunilla Kristina Sjögren"

Signerat: 2026-04-26

Wasberg, Caroline Marianne

caroline.wasberg@saint-gobain.com

BankID returnerade personnamnet "Karoline Marianne Wasberg"

Signerat: 2026-04-27

Ivarsson, Emma Johanna

emma_j_ivarsson@hotmail.com

BankID returnerade personnamnet "Emma Johanna Ivarsson"

Signerat: 2026-04-26

Tönnesen Libisz, Blanka Julia

blanka.libisz@hotmail.com

BankID returnerade personnamnet "Blanka Julia Tönnesen Libisz"

Signerat: 2026-04-28

Björn Erik Eketrä Hallander

erik.hallander@weaudit.se

BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"

Signerat: 2026-04-28

Verifierad av

WeSoft

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.