



Årsredovisning 2025

Brf Nåldynan 1 o 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nåldynan 1 o 2 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nåldynan 6	1959-07-07	1960
Nåldynan 7	1959-07-07	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Sörmland AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	346
29	garageplatser	517
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 913
78	p-platser	0
Totalt 305 objekt		12 776

Föreningens lägenheter fördelas på:

70 st	1 rok
65 st	2 rok
48 st	3 rok
12 st	4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Benny Häll	Ordförande
Curt Burman	Ledamot
Britt Hultberg	Ledamot
Elisabeth Bohman	Ledamot
Erik Vässmar	Ledamot
Daniel Rotaru	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Häll, Erik Vässmar och Daniel Rotaru.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané vald av föreningen, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Therése Grubjer (sammankallande) och Alice Azari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året av styrelsen.

Underhåll

Byte av larmtelefoner i hissarna, uppgradering till 4G.

Byte av internetleverantör från Telia till Stadsnät.

Taköversyn har genomförts, inklusive alg- och mossbekämpning samt rensning av hängrännor.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras löpande, senast hösten 2025.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

Övrig allmän föreningsinformation

Medlemsinformation sker regelbundet, nu via sms i funktionen IN-Time samt HSBs portal.

Bilparkeringsplatserna och garagen hyrs ut till medlemmar som är registrerade på respektive fordon via HSBs portal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003/2004	Stambyte samt armaturer samt Renovering kök & badrum
2006	Takomläggning
2007	Balkongrenovering samt Cykelförråd
2008	Fönsterbyte samt Sopsorteringshus
2010	Asfaltering
2012	Renovering skärmtak balkonger samt Målning husgrund
2011/2012	Energisparprojekt
2014	Solcellsanläggning samt Bredband, fiber, OVK och sanering av kanaler
2016	Tak (plåt och stuprör) samt ändring av ingjutna dagvattenrör
2017	Fasadtvätt samt byte låscyliner garageport
2019	Renovering trapphus samt styrsystem för varmvatten/värme
2020	Tagit bort lekpark och anlagt innergård
2021	Stamspolning samt Målning av golv i 5 st soprum och pannrum
2022	Byte av 4 st torktumlare, 3 st värmepumpar, 3 st varmvattenberedare och 1 st värmeväxlare
2023	Byte av trapphusbelysning samt utebelysning och adressskyltar på fasaden.
2023	Byte av mangel på Noachsgatan 14B
2024	Kompletterat stuprör (10st) med värmeledningar, renovering av fläktsystem på Östra Storgatan 2A-B.
2024	Målning av p-rutor på p-platserna samt renovering av genomgången vid Gränsgatan 3.
2025	Byte av larmtelefoner i hissarna, uppgradering till 4G, byte av internetleverantör från Telia till Stadsnät.
2025	Taköversyn har genomförts, inklusive alg- och mossbekämpning samt rensning av hängrännor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, Stadsnät, renhållning och vatten
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hissar
Assemblin	El
Securitas	Rondering parkering/utelåsning
Anders Lantbruk	Snöröjning och gångbanerenshållning
Värmepumpsgruppen	Värme
Installationsservice AB	Styrning av pannrum
Inneväder Mårds Holding	Ventilationssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte hissar (2026).

Byte av takplåt.

Målning av vipportar garage.

Plattsättning av gången i arkaden.

Asfaltering av innergården.

Målning av fönsterinfattningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2026 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -21 tkr, varav 1 581tkr utgör underhållsfondering enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	199	218	191	163
Skuldsättning, kr/kvm	1 090	1 163	1 189	1 455	1 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 169	1 197	1 224	1 497	1 530
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	159	159	150	139	134
Årsavgifter, kr/kvm	592	575	558	512	512
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	74	91
Totala intäkter, kr/kvm	598	602	591	540	540
Nettoomsättning, tkr	7 593	7 382	7 171	6 616	6 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 589	1 548	1 534	1 224	677
Soliditet, %	61	59	57	50	49

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	888 640	0	0	888 640
Underhållsfond, kr	6 344 451	0	486 116	6 830 567
S:a bundet eget kapital, kr	7 233 091	0	486 116	7 719 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 501 788	1 548 310	-486 116	14 563 981
Årets resultat, kr	1 548 310	-1 548 310	1 589 445	1 589 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 050 098	0	1 103 329	16 153 426
S:a eget kapital, kr	22 283 189	0	1 589 445	23 872 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 744 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 884 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 050 098
Årets resultat, kr	1 589 445
Reservation till underhållsfond, kr	-744 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 153 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 153 427

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 592 520	7 382 437
Övriga rörelseintäkter		46 638	0
Summa Rörelseintäkter		7 639 158	7 382 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 664 588	-4 595 849
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 656	-123 244
Personalkostnader	Not 5	-356 874	-239 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-673 281	-673 281
Summa Rörelsekostnader		-5 815 399	-5 632 024
Rörelseresultat		1 823 759	1 750 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 165	76 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 480	-278 367
Summa Finansiella poster		-234 314	-202 104
Resultat efter finansiella poster		1 589 445	1 548 310
Resultat före skatt		1 589 445	1 548 310
Årets resultat		1 589 445	1 548 310

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	26 891 148	27 564 429
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 891 148	27 564 429
Summa Anläggningstillgångar		26 891 148	27 564 429

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 747	-923
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	9 603 867	7 860 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		443 808	456 142
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 054 422	8 315 918
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 179 865	2 135 799
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 179 865	2 135 799
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		38 108	38 108
<i>Summa Kassa och bank</i>		38 108	38 108
Summa Omsättningstillgångar		12 272 395	10 489 825
Summa Tillgångar		39 163 543	38 054 254

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	888 640	888 640
Fond för yttre underhåll	6 830 567	6 344 451
Summa Bundet eget kapital	7 719 207	7 233 091
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 563 981	13 501 788
Årets resultat	1 589 445	1 548 310
Summa Fritt eget kapital	16 153 426	15 050 098
Summa Eget kapital	23 872 633	22 283 189

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	7 371 2099 413 315
Summa Långfristiga skulder		7 371 2099 413 315
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	6 559 2494 847 605
Leverantörsskulder		360 337527 897
Skatteskulder		24 13629 712
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	18 59711 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	957 382941 154
Summa Kortfristiga skulder		7 919 7016 357 750
Summa Skulder		15 290 91015 771 065
Summa Eget kapital och skulder		39 163 54338 054 254

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 823 759	1 750 414
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	673 281	673 281
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	673 281	673 281
Erhållen ränta	44 192	77 185
Erlagd ränta	-271 223	-279 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 270 010	2 221 562
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 702	-21 596
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-155 950	135 515
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-157 652	113 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 112 358	2 335 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-330 462	-317 027
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 462	-317 027
Årets kassaflöde	1 781 896	2 018 453
Likvida medel vid årets början	10 030 162	8 011 709
Likvida medel vid årets slut	11 812 058	10 030 162

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 055 856	6 850 812
	Hyror lokaler	150 600	148 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	335 575	336 350
	Hyror övrigt	2 418	1 500
	Övriga primära intäkter	51 089	48 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 595 538	7 385 797
	Hysesbortfall	-3 018	-3 360
	<i>Summa</i>	-3 018	-3 360
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 592 520	7 382 437

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 111 661	-1 007 220
	Snö och halk-bekämpning	-28 091	-46 966
	Reparationer	-306 790	-392 084
	Planerat underhåll	-257 884	-217 070
	Försäkringsskador	-3 000	-14 614
	El	-708 207	-716 215
	Uppvärmning	-752 481	-717 456
	Vatten	-568 829	-511 154
	Sophämtning	-263 841	-331 486
	Fastighetsförsäkring	-287 074	-276 054
	Kabel-TV och bredband	-22 881	-19 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-353 850	-334 990
	Övriga driftkostnader	0	-10 957
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 664 588	-4 595 849

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 989	-2 188
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 153	-5 590
	Administrationskostnader	-87 134	-68 604
	Extern revision	-24 376	-22 509
	Konsultkostnader	-39	-21 394
	Föreningsverksamhet	-4 114	-1 309
	Övriga förvaltningskostnader	-850	-1 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 656	-123 244
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 632	-81 353
	Övriga arvoden	-210 110	-114 550
	Sociala avgifter	-61 513	-38 202
	Övriga personalkostnader	-1 619	-5 546
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-356 874	-239 650

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 528 373	46 528 373
	Ingående anskaffningsvärde mark	874 600	874 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 402 973	47 402 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 838 544	-19 165 263
	Årets avskrivningar	-673 281	-673 281
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 511 825	-19 838 544
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 891 148	27 564 429
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 131 000	1 078 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	50 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	636 000	636 000
	<i>Summa</i>	168 767 000	154 114 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 450 000	29 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 450 000	29 450 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 594 085	7 856 255
	Skattekonto	9 782	4 444
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 603 867	7 860 699

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	2,18%	2026-09-25	1 559 530	65 786
Swedbank Hyp AB (publ)	2,21%	2026-10-23	4 839 719	119 263
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2030-12-01	4 517 143	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2028-09-01	3 014 066	60 000
			13 930 458	345 049

Långfristig del	7 371 209
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 399 249
Kortfristig del	6 559 249
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	345 049
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 380 196
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	2,18%	2026-09-25	1 559 530	65 786
Swedbank Hyp AB (publ)	2,21%	2026-10-23	4 839 719	119 263
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2030-12-01	4 517 143	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,35%	2028-09-01	3 014 066	60 000
			13 930 458	345 049

Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 399 249
Kortfristig del	6 559 249

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 045	3 363
	Källskatt	5 075	4 955
	Övriga kortfristiga skulder	9 477	3 064
	<i>Summa Övriga skulder</i>	18 597	11 382
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	627 726	629 505
	Upplupna räntekostnader	48 961	42 704
	Övriga upplupna kostnader	280 696	268 945
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	957 382	941 154

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-02-26.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2, org.nr. 718000-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2 för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näldynan 1 o 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 lagen 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nåldynan 1 o 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Benny Häll

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:58:32



Curt Burman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 12:17:12



Erik Vässmar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:04:04



Daniel Rotaru

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:18:00



Elisabeth Bohman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:23:21



Britt Hultberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 09:10:33



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:08:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nåldynan 1 o 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 07:09:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.