

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Närkingen 4

718000-0650

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Närkingen 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-27

Joakim Gustafsson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närkingen 4, 718000-0650 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-04-26 och gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Närkingen 4. Föreningens fastighet består av 1 hus i 3 våningsplan innehållande 18 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 861 m², markens areal är 1 188 m² som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1,5 rum och kök

17 st 2 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har byggnadsår 1944.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joakim Gustafsson
Gabriel Novakovic
Martina Brolin
Tarja Koskenmäki

Ledamot ordförande
Ledamot kassör
Ledamot
Suppleant

Revisor: Mikael Kjaersgaard

Valberedning: Ingen

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 0 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har det gjorts en omfattande uppdatering av grusgången till portarna A och B samt av hela grusparkeringen på innergården.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 18 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19.

Under räkenskapsåret har 3 st överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas endast pantsättningsavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	33 590	296 350	-972 815	44 950
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		<i>31 203</i>	<i>13 747</i>	
Omföring av föreg. års resultat				-44 950
Årets resultat				16 620
Belopp vid årets slut	33 590	327 553	-959 068	16 620

Flerårsöversikt

	2025	2024	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	772 273	764 631	761 124	709 339
Resultat efter finansiella poster	16 620	44 950	3 067	29 972
Soliditet, %	-11	-12	-13	-
Sparande per kr/kvm	160	192	144	-
Årsavgift kr/kvm	815	819	815	766
Energikostnad kr/kvm	286	266	244	-
Räntekostnad kr/kvm	150	179	174	121
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	6 341	6 422	6 503	6 584
Skuldkvot	7	7	7	-
Räntekänslighet	8	8	8	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter (%)	91	92	89	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-959 068
årets resultat	16 620
Summa balanserat resultat	-942 448
disponeras för	
underhållsfond	35 292
balanseras i ny räkning	-977 740
Att i ny räkning överförs	-942 448

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	772 273	764 631
Övriga rörelseintäkter		51 560	26 275
Summa rörelseintäkter		823 833	790 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-423 852	-341 491
Övriga externa kostnader	3	-96 428	-84 845
Personalkostnader		-36 634	-44 356
Avskrivningar		-120 753	-120 753
Summa rörelsekostnader		-677 667	-591 445
Rörelseresultat		146 166	199 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-22	-66
Räntekostnader		-129 524	-154 445
Summa finansiella poster		-129 546	-154 511
Resultat efter finansiella poster		16 620	44 950
Årets resultat		16 620	44 950

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 528 217	4 648 970
Summa materiella anläggningstillgångar		4 528 217	4 648 970
Summa anläggningstillgångar		4 528 217	4 648 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 004
Övriga fordringar		621	35 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 725	37 021
Summa kortfristiga fordringar		38 346	79 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		461 923	331 137
Summa kassa och bank		461 923	331 137
Summa omsättningstillgångar		500 269	410 857
SUMMA TILLGÅNGAR		5 028 486	5 059 827

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		33 590	33 590
Fond yttre underhåll		327 553	296 350
Summa bundet eget kapital		361 143	329 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-959 068	-972 815
Årets resultat		16 620	44 950
Summa fritt eget kapital		-942 448	-927 865
Summa eget kapital		-581 305	-597 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	5 459 240	5 529 124
Skulder till koncernföretag		-5 459 240	-
Summa långfristiga skulder		-	5 529 124
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 459 240	-
Förskott från kunder		65 289	52 795
Leverantörsskulder		40 724	28 330
Skatteskulder		2 621	6 748
Övriga skulder		3 758	4 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	38 159	36 638
Summa kortfristiga skulder		5 609 791	128 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 028 486	5 059 827

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 620	44 950
Avskrivningar	120 753	120 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	137 373	165 703
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	41 374	-45 440
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	21 923	-14 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 670	105 456
Investeringsverksamheten		
T.ex. köp av värdepapper		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 297	-60 247
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-69 884	-69 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 587	-130 131
Årets Kassaflöde	130 786	35 572
Likvida medel vid årets början	331 137	295 565
Likvida medel vid årets slut	461 923	331 137

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror garage och p-plats	14 900	15 150
Årsavgifter	701 518	705 600
Bredband	43 848	43 848
Övrigt	12 007	33
Summa	772 273	764 631

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Städning entreprenad	12 025	3 515
Summa	12 025	3 515

Reparationer

Löpande underhåll	65 422	10 032
Summa	65 422	10 032

Taxebundna kostnader

El	28 796	28 019
Värme	164 994	149 159
Vatten	52 630	51 673
Sophämtning/renhållning	24 825	26 687
Summa	271 245	255 538

Övriga driftskostnader

Försäkring	35 559	33 074
Kabel-tv	4 516	
Förbrukningsmaterial	2 078	371
Övrigt	1 975	9 621
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	31 032	29 340
Summa	75 160	72 406

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	423 852	341 491
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	80	105
Datakommunikation	49 680	51 764
Portokostnader	440	108
Förvaltningskostnader	43 756	31 134
Bankkostnader	2 472	1 734
Summa	96 428	84 845

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 041 148	6 041 148
	6 041 148	6 041 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 392 178	-1 271 425
-Årets avskrivning enligt plan	-120 753	-120 753
	-1 512 931	-1 392 178
Redovisat värde vid årets slut	4 528 217	4 648 970
 Taxeringsvärde byggnader:	8 200 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark:	3 564 000	3 801 000
	11 764 000	10 401 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 459 240	69 884
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen		279 536
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		5 179 704
	5 459 240	5 529 124

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet t om	Räntesats
Stadshypotek 269520	83 505	var 3:e månad	3,00%
Stadshypotek 269522	98 436	var 3:e månad	3,00%
Stadshypotek 370827	586 719	2026-09-30	2,66%
Stadshypotek 269523	662 330	var 3:e månad	3,00%
Stadshypotek 279481	550 000	var 3:e månad	3,00%
Stadshypotek 351645	770 000	2026-01-30	2,18%
Stadshypotek 371535	2 565 000	2026-10-30	2,72%
Stadshypotek 348281	143 250	var 3:e månad	3,00%
	5 459 240		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	11 495	11 034
Upplupna kostnader	26 664	25 604
	38 159	36 638

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter	5 776 300	5 776 300
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Närkingen 4		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2026 planeras en uppdatering av elcentraler och belysning i fastighetens allmänna ytor samt fortsatta stora uppfräschningar av det yttre så som fasaden.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Joakim Gustafsson
Ordförande

Gabriel Novakovic
Ledamot

Martina Brolin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Mikael Kjaersgaard
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Närkingen 4
2026-04-24 16.28.08.pdf
(98096 byte)
SHA-512: 40b712a91bfa9e319b353d30adafb2c84aa5c
5e24f6f9ae419fa2791c061b3da85f6c543b3209a03333
bf74b040d76ed554d5d3676f292503abdc1eb00a268d1

Underskrifter

2026-04-25 20:28:27 (CET)



Gabriel Novakovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 16:32:32 (CET)



Joakim Bo Karl Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 21:03:49 (CET)



Martina Brolin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 22:19:07 (CET)



Mikael Karl Knud Kjaersgaard

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Närkingen 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
0b306d5bad7ec64b816208ff12c0ae9e314397a281ff2ed22320830f0630dee32f022b575b8fef504a3e667243fb45d2075db392158cd195ddd0cc4c6ce28fcc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Närkingen 4, org.nr: 718000-0650

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2025- 31/12 2025 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna 2026-04-25

Mikael Kjaersgaard

Mikael Kjaersgaard, föreningsvald revisor