

Årsredovisning för

Brf Nötkärnan 35

769637-2981

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 Brf Nötkärnan 35 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-18

Tomas Petersson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötkärnan 35, 769637-2981 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-08 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2021-10-01.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna. Den administrativa förvaltningen har handhafts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten med registreringsbeteckning Nötkärnan 35. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med totalt 10 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en yta av 554 kvm. Marken är på 20 251 kvm och ägs av föreningen. Fastigheten ombildades under 2019 till bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1951.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan och planerar nedanstående åtgärder:

- byte av badrumsfönster (Inom 5 år)
- nya fönsterfoder (Inom 5 år)
- nya fönsterbleck (Inom 5 år)
- takstos/avlufning av taket (Inom 5 år)
- eventuellt byte av balkongdörrar (Inom 10)

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Peterson	Ledamot ordförande
Benjamin Gillström	Ledamot
Henrik Hautakoski	Ledamot
Beatrice Eklund	Ledamot
Annelie Andersson	Ledamot
Nora Svärd	Ledamot

Revisor: Markus Söderlund

Valberedning: Vakant

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

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 961 706	4 838 294	60 000	-570 813	-193 611
Disp. enl årsstämmobeslut					193 611
Avsättning enligt stämmobeslut			12 000	-102 240	
Årets resultat					-58 022
Belopp vid årets slut	8 961 706	4 838 294	72 000	-673 053	-58 022

Flerårsöversikt

	2025	2024	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	580 247	566 497	571 004	428 866
Resultat efter finansiella poster	-58 022	-90 240	-193 611	-25 499
Soliditet, %	71	71	71	72
Sparande per kr/kvm	85	27	negativ	
Årsavgift kr/kvm	935	935	935	
Energikostnad kr/kvm	326	279	274	
Räntekostnad kr/kvm	353	434	406	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 446	9 495	9 543	9 640
Skuldkvot, %	9	9	9	
Räntekänslighet, %	10	10	10	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	89	91	91	

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 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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja avgifterna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-673 053
årets resultat	-58 022
Summa balanserat resultat	-731 075
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	12 000
balanseras i ny räkning	-743 075
Summa	-731 075

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	580 247	566 497
Summa rörelseintäkter		580 247	566 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-303 194	-264 976
Övriga externa kostnader	3	-34 179	-46 002
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-105 209	-105 209
Summa rörelsekostnader		-442 582	-416 187
Rörelseresultat		137 665	150 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 696	-240 536
Summa finansiella poster		-195 687	-240 550
Resultat efter finansiella poster		-58 022	-90 240
Årets resultat		-58 022	-90 240

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 188 894	18 294 103
Summa materiella anläggningstillgångar		18 188 894	18 294 103
Summa anläggningstillgångar		18 188 894	18 294 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 053
Övriga fordringar		943	5 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 819	5 044
Summa kortfristiga fordringar		7 762	15 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		305 035	285 541
Summa kassa och bank		305 035	285 541
Summa omsättningstillgångar		312 797	301 278
SUMMA TILLGÅNGAR		18 501 691	18 595 381

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		8 961 706	8 961 706
Upplåtelseavgifter		4 838 294	4 838 294
Fond för yttre underhåll		72 000	60 000
Summa bundet eget kapital		13 872 000	13 860 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-673 053	-570 813
Årets resultat		-58 022	-90 240
Summa fritt eget kapital		-731 075	-661 053
Summa eget kapital		13 140 925	13 198 947
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 206 168	5 260 120
Summa långfristiga skulder		2 206 168	5 260 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 026 976	-
Förskott från kunder		42 609	43 905
Leverantörsskulder		23 013	23 625
Skatteskulder		2 302	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	59 698	67 098
Summa kortfristiga skulder		3 154 598	136 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 501 691	18 595 381

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-58 022	-90 240
Avskrivningar	105 209	105 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	47 187	14 969
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7 975	9 346
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-8 692	-34 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 470	-10 480
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-26 976	-26 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 976	-26 976
 Årets Kassaflöde	19 494	-37 456
Likvida medel vid årets början	285 540	322 997
Likvida medel vid årets slut	305 034	285 541

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal/förråd	14 300	12 550
Hyror garage och p-platser	45 070	36 000
Årsavgifter	517 947	517 947
Elavgifter	1 280	
Förseningsavgifter	180	
Överlåtelseavgift	1 470	
Summa	580 247	566 497

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	40 536	41 562
OVK / Energideklaration	9 938	
Summa	50 474	41 562

Reparationer

Löpande underhåll	538	2 005
Summa	538	2 005

Taxebundna kostnader

El	26 075	19 195
Värme	117 010	102 032
Vatten	37 660	33 485
Sophämtning/renhållning	20 376	15 466
Summa	201 121	170 178

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 270	19 556
Kabel-tv	13 064	13 000
Förbrukningsmaterial		180
Övrigt	1 487	2 195
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	17 240	16 300
Summa	51 061	51 231
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	303 194	264 796

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	13	33
Portokostnader	275	36
Extern revisor		12 500
Förvaltningskostnader	31 560	31 735
Bankkostnader	2 331	1 698
Summa	34 179	46 002

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 875 000	18 875 000
	18 875 000	18 875 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-580 897	-475 688
-Årets avskrivning enligt plan	-105 209	-105 209
	-686 106	-580 897
Redovisat värde vid årets slut	18 188 894	18 294 103
 Taxeringsvärde byggnader:	5 200 000	4 290 000
Taxeringsvärde mark:	2 175 000	2 320 000
	7 375 000	6 610 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 026 976	26 976
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 206 168	107 904
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		5 125 240
	5 233 144	5 260 120

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats	Konverteringsdatum
Stadshypotek 422706	2 233 144	3,15%	2027-01-30
Stadshypotek 244053	3 000 000	4,24%	2026-01-30
	5 233 144		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	35 855	49 054
Upplupna kostnader	23 843	18 044
	59 698	67 098

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nötkärnan 35	5 400 700	5 400 700
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har bundit om ett av lånen som hade konverteringsdatum 2026-01-30 på två år med räntan 2,83%.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutade 2026-04-20

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Peterson
Ordförande

Benjamin Gillström
Ledamot

Henrik Hautakoski
Ledamot

Beatrice Eklund
Ledamot

Annelie Andersson
Ledamot

Nora Svärd
Ledamot

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

Markus Söderlund
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Nötkärnan 35.pdf

(93193 byte)

SHA-512: 5ef91235e36c1efc193bf26786a846e8a1209

f9487b7ab112b8defdd9fd0fd18a526438c052cf01f80a

cf73fd1a749965eb29165686f08de384f23d9b1cda209

Underskrifter

2026-04-22 12:50:39 (CET)



Anneli Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:13:25 (CET)



Beatrice Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 11:38:55 (CET)



Benjamin Gillström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 17:36:56 (CET)



Henrik Hautakoski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 21:51:14 (CET)



Nora Malin Maria Svård

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:30:32 (CET)



Tomas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:48:44 (CET)



Markus Söderlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Nötkärnan 35

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:

9840315a9f2d44f01d5b44125c524c58e803f8f5903952846a4d8475fa2b33a35af0a0391c43047a0d172603ac336d31be78eba627295e0230ff5dd8e74fd35



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Nötkärnan 35, org.nr: 769637-2981

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 det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Markus Söderlund, föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Revisionsberättelse Brf Nötkärnan 35.pdf

(193498 byte)

SHA-512: 55d127ee1313ded9aa71bfe1420fa3fe42ded
dad951e1890eeb8261533aa8dd785aa52ebbf7c06591a
ed0bd97c35f7c18c9974764284efdf9b79fd0e3da9948

Underskrifter

2026-04-27 12:17:42 (CET)



Markus Söderlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Nötkärnan 35

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:

8ed22016fe49a25cc47599460dbfae07d39b3afe5dd2787f3b75d3f2dcda0207b3056fa704dc61fe64b5a7994802ceab9f40ba5a23b141302e0da6a7d3c729f
b



Om detta kvitto

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