Årsredovisning 2025
Brf Nötskalet 3

718000-0452

rJ-XirI3Wg-H1gbmsSLnbg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nötskalet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

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 kommit 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.

Balansräkning

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 balansräkning.

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 likviditet (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 det att stämman fattat beslut avseende detta.

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende IMD.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nötskalet 3	1960	Eskilstuna

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 84 bostadsrätter och 5 lokaler på adressen Klostergatan 5A-C i Eskilstuna. Byggnaden uppfördes år 1961 och har värdeår 1961.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 893 kvm, varav 5 156 kvm utgörs av lägenhetsyta, 369 kvm utgörs av lokalyta och 368 kvm utgörs av garageyta.

Lägenhetsfördelning

18 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

I föreningen finns det 20 st garageplatser och 21 st parkeringsplatser.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-22 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Siv Jansson	Ordförande
Liza Jörlin	Styrelseledamot
Matts Göhran	Styrelseledamot
Mia Karin Ann-Marie West	Styrelseledamot
Eva-Lena Sofia Lindström	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Patrik Nicander och Susanne Östlund.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Helena Westling valts, med Louise Thelemarck Malmgren som revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig 50 år framåt.

Utförda historiska underhåll

1998 Om- och tillbyggnad av hissar

2005 Om- och tillbyggnad av lokal
Stambyte

2007 Källsorteringshus

2008 Fönster- och dörrbyte

2011-2012 Målningsarbeten i trapphus och räcken

2012 OVK-åtgärder

2013 Installation av värmepump
Byte av armaturer i trapphus

2014 Utbyte av fjärrvärmeundercentral

2015 Byte av källarbelysning och komplettering av ytterbelysning

2016
- Montering av nya korgtablåer hiss
- Målning av garagedörrar samt cykelrum

2017
- Byggnation av cykelgarage
- Iordningsställande av 4 stycken parkeringsplatser och asfaltering

2018
- Renovering av föreningens rabatter och häckar
- Uppsättning av järnstaket
- Beskärning av 12 stycken oxelträd

2019
- Utbyte av tvättmaskin
- Slutförande av utvändiga markarbeten

2020
- Byte av hiss Klostergatan 5 A

2021
- Byte av hissar Klostergatan 5 B och 5 C
- Rivning av vägg och installation av nätförråd
- Byte av kompressor till värmepump

2022
- Installation av brandgasluckor
- Stamspolning lägenheter, lokaler och tvättstuga
- Översyn av skyddsrum

2023
- Ventilationsåtgärder
- Installation av avfuktare i torkrum

2024-2025
- Installation av nytt lås- och passersystem
- Installation av mätutrustning för individuell mätning el (IMD)

Planerade underhåll

2026
- Klotterskydd, förebyggande målning av garageportar och pelare
- Målning del av källsorteringshus samt garageportar, söderläge

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Bredbandsavtal	Telenor
Distributionsavtal för TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Mättjänster IMD (fr. 2025)	Infometric AB
Plogning och sandning	Maskinring Sörmland Ekonomisk förening och Frontab AB
Serviceavtal lås- och passersystem (fr. 2025)	Certego AB
Trappstädning och fastighetsskötsel	Elfast Förvaltning AB

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 5 % per 2025-04-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret infört avläsning och debitering av faktisk förbrukning av el. Detta har resulterat i ett nytt avtal för mättjänster med Infometric AB.

I och med föreningens nya lås- och passersystem så har ett nytt serviceavtal upprättats med Certego AB.

Övriga uppgifter

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 184 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Målningsarbeten returstation
- Målningsarbeten tvättstuga
- Montering ny dörrautomatik
- Klotterskydd
- Målningsarbeten garageportar

Följande investeringar har genomförts under året:

- Installation av nytt lås- och passersystem
- Installation av mätutrustning för IMD

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 726 640	3 453 235	3 412 024	3 317 313
Resultat efter fin. poster	311 376	160 852	240 984	192 136
Soliditet (%)	20	17	16	13
Yttre fond	1 251 319	1 166 319	916 319	766 319
Taxeringsvärde	72 921 000	72 896 000	72 896 000	72 896 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	640	593	588	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	88,2	88,9	87,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 138	2 288	2 348	2 770
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 870	2 002	2 054	2 423
Sparande / kvm totalyta, kr	181	148	134	211
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	44	43	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	86	78	64	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	41	40	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	197	162	147	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,51	2,07	1,52
Räntekänslighet (%)	3,34	3,86	3,99	4,81

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 129 645 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	529 104	-	-	529 104
Upplåtelseavgifter	712 875	-	-	712 875
Fond, yttre underhåll	1 166 319	-	85 000	1 251 319
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-36 000	-	-	-36 000
Balanserat resultat	42 956	160 852	-85 000	118 808
Årets resultat	160 852	-160 852	311 376	311 376
Eget kapital	**2 576 106**	**0**	**311 376**	**2 887 482**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	118 808
Årets resultat	311 376
Totalt	**430 184**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-183 607
Balanseras i ny räkning	363 791
	430 184

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 726 640	3 453 235
Övriga rörelseintäkter	3	10 700	10 069
Summa rörelseintäkter		**3 737 340**	**3 463 304**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 311 979	-2 163 774
Övriga externa kostnader	9	-154 738	-167 492
Personalkostnader	10	-125 828	-125 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 430	-548 208
Summa rörelsekostnader		**-3 164 974**	**-3 004 670**
RÖRELSERESULTAT		**572 365**	**458 634**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 741	2 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-277 730	-300 410
Summa finansiella poster		**-260 989**	**-297 782**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**311 376**	**160 852**
ÅRETS RESULTAT		**311 376**	**160 852**

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	11 597 959	12 144 355
Markanläggningar	13	1 791	3 603
Maskiner, inventarier och installationer	14	545 611	0
Pågående projekt	15	0	62 700
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 145 361**	**12 210 658**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 145 361**	**12 210 658**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 513	10 050
Övriga fordringar	16	51 266	27 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	159 928	92 017
Summa kortfristiga fordringar		**218 707**	**129 279**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	1 000 848	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 000 848**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 306 120	2 670 572
Summa kassa och bank		**1 306 120**	**2 670 572**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 525 675**	**2 799 851**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 671 036**	**15 010 509**

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 205 979	1 205 979
Fond för yttre underhåll		1 251 319	1 166 319
Summa bundet eget kapital		**2 457 298**	**2 372 298**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		118 808	42 956
Årets resultat		311 376	160 852
Summa fritt eget kapital		**430 184**	**203 808**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 887 482**	**2 576 106**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	2 695 149	6 150 110
Summa långfristiga skulder		**2 695 149**	**6 150 110**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	8 327 194	5 645 867
Leverantörsskulder		204 398	140 087
Skatteskulder		17 237	15 052
Övriga kortfristiga skulder		52 334	61 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	487 242	421 994
Summa kortfristiga skulder		**9 088 405**	**6 284 293**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 671 036**	**15 010 509**

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**572 365**	**458 634**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572 430	548 208
	1 144 795	**1 006 842**
Erhållen ränta	135	2 628
Erlagd ränta	-274 083	-300 625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**870 847**	**708 845**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 822	-18 994
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 138	-10 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**917 164**	**679 462**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-507 133	-62 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-507 133**	**-62 700**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-773 634	-310 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-773 634**	**-310 020**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-363 603**	**306 742**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 670 572**	**2 363 830**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 306 968**	**2 670 572**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nötskalet 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 169 800	3 055 176
Hyresintäkter, lokaler	208 970	192 708
Hyresintäkter, garage	101 622	101 940
Hyresintäkter, p-platser	48 246	47 627
Hyresintäkter, förråd	16 689	15 368
Deb. fastighetsskatt	9 156	6 960
Övriga intäkter	7 441	3 960
Intäkter elförbrukning	130 229	0
Gästlägenhet	13 650	9 150
Pant- och överlåtelseavgifter	20 837	20 346
Summa	**3 726 640**	**3 453 235**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 200	0
Vidarefakturering	1 500	0
Försäkringsersättning	0	10 069
Summa	**10 700**	**10 069**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	1 500	0
Fastighetsskötsel	24 408	23 672
Städ och entrémattor	133 259	118 574
Besiktning och service	53 793	28 596
Brandskydd	3 356	3 256
Bevakning	6 570	17 756
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	30 031	34 236
Summa	**252 917**	**226 090**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	124 777	243 032
Reparation skadegörelse	2 670	0
Reparation försäkringskada	16 618	13 148
Summa	**144 065**	**256 180**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	20 000	0
Planerat underhåll tvättstuga	58 125	0
Planerat underhåll installationer	25 699	0
Planerat underhåll fasad	14 720	0
Planerat underhåll lås och larm	0	165 000
Planerat underhåll garage och p-platser	65 063	0
Summa	**183 607**	**165 000**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	386 661	260 199
Uppvärmning	507 447	457 661
Vatten	267 969	239 411
Sophämtning	119 135	125 452
Summa	**1 281 212**	**1 082 723**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 442	95 975
Självrisker	0	3 600
Serviceavtal mättjänster	6 902	0
TV/Bredband	173 808	172 326
Fastighetsskatt och avgift	168 026	161 880
Summa	**450 178**	**433 781**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 332	16 131
Övriga förvaltningskostnader	9 117	22 332
Telekommunikation	4 002	-662
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	3 000	1 000
Ekonomisk förvaltning	92 708	90 164
Pant- och överlåtelsekostnad	20 837	20 346
Bankkostnader	5 204	5 150
Övriga externa tjänster	4 100	13 031
Summa	**154 738**	**167 492**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	104 099	104 859
Sociala avgifter	21 729	20 337
Summa	**125 828**	**125 196**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	276 149	300 410
Övriga räntekostnader	1 581	0
Summa	**277 730**	**300 410**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 685 386	24 685 386
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 685 386**	**24 685 386**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 541 031	-11 994 635
Årets avskrivning	-546 396	-546 396
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 087 427**	**-12 541 031**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**11 597 959**	**12 144 355**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 349 000	47 436 000
Taxeringsvärde mark	21 572 000	25 460 000
Summa	**72 921 000**	**72 896 000**

rJ-Xirl3Wg-H1gbmsSLnbg

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 191	36 191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**36 191**	**36 191**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 588	-30 776
Årets avskrivning	-1 812	-1 812
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 400**	**-32 588**
Utgående restvärde enligt plan	1 791	3 603

NOT 14, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 974	127 974
Årets inköp	569 833	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**697 807**	**127 974**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-127 974	-127 974
Årets avskrivning	-24 222	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-152 196**	**-127 974**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**545 611**	**0**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	62 700	0
Årets investeringar	507 133	62 700
Omfört till installationer	-569 833	0
Summa pågående arbeten	**0**	**62 700**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 672	11 537
Skattefordringar	39 534	15 675
Övriga fordringar	60	0
Summa	**51 266**	**27 212**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 660	8 063
Försäkringspremier	43 631	17 883
TV/Bredband	39 746	42 894
Ekonomisk förvaltning	24 285	23 177
Inkomsträntor	16 606	0
Summa	**159 928**	**92 017**

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	1 000 848	0
Summa	**1 000 848**	**0**

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	3,25 %	802 758	802 758
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,18 %	2 193 000	2 269 500
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,90 %	941 561	960 878
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,98 %	1 424 352	1 467 552
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,25 %	1 672 506	1 698 906
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,10 %	1 274 416	1 289 416
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,66 %	983 750	1 516 967
Stadshypotek AB	2026-04-30	1,20 %	1 730 000	1 790 000
Summa			**11 022 343**	**11 795 977**
Varav kortfristig del			8 327 194	5 645 867

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 126 243 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 954	5 150
El	53 175	27 632
Uppvärmning	59 067	58 010
Utgiftsräntor	25 969	22 322
Vatten	33 139	17 328
Styrelsearvode och sociala avgifter	1 314	0
Sophantering	8 798	9 920
Förutbetalda avgifter/hyror	299 826	281 632
Summa	**487 242**	**421 994**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 083 400	18 083 400

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

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

Eskilstuna

Siv Jansson
Ordförande

Liza Jörlin
Styrelseledamot

Matts Göhran
Styrelseledamot

Mia Karin Ann-Marie West
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helena Westling
Internrevisor

SEALED BY Verified RJ-XIRI3WG-H1GBMSSLNBG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.04.2026 08:24

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 10.04.2026 12:04

DOCUMENT ID:
H1gbmsSLnbg

ENVELOPE ID:
rJ-XirI3Wg-H1gbmsSLnbg

DOCUMENT NAME:
Brf Nötskalet 3, 718000-0452 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
74125e7e7171ec49acb98d777e6a5d815b62956c7534b5b8ca79b36d7f38a9c81a31a15e305f209dd7b8fd592219afb04904b69da8bb0b2888d84e7e7d524ea3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mia Karin Ann-Marie West	**Signed**	**10.04.2026 12:58**	**eID**	**Swedish BankID**
notskalet@outlook.com	Authenticated	10.04.2026 12:57	Low	IP: 85.225.156.9
2. MATTS GÖHRAN	**Signed**	**10.04.2026 14:32**	**eID**	**Swedish BankID**
goehran@gmail.com	Authenticated	10.04.2026 14:22	Low	IP: 90.130.59.196
3. Liza Karin Jörlin	**Signed**	**10.04.2026 14:41**	**eID**	**Swedish BankID**
liza.jorlin@hotmail.com	Authenticated	10.04.2026 14:40	Low	IP: 84.217.182.69
4. SIV JANSSON	**Signed**	**10.04.2026 17:17**	**eID**	**Swedish BankID**
siwjansson7@gmail.com	Authenticated	10.04.2026 17:16	Low	IP: 85.225.152.97
5. HELENA WESTLING	**Signed**	**11.04.2026 08:24**	**eID**	**Swedish BankID**
helena.westling@hotmail.com	Authenticated	11.04.2026 08:04	Low	IP: 85.225.153.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelseför Bostadsrättsföreningen Nötskalet 3 260521

Vi, Helena Westling och Louise Thelemarck Malmgren är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Nötskalet 3. För räkenskapsåret **250101 - 251231** avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vi tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Vi bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Utifrån vår granskning tillstyrker vi att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Eskilstuna 260409

--- ---

Helena Westling Louise Thelemarck Malmgren

SJ-msSLh-e-rJbmjrl2bl

Open

SEALED BY Verified SJ-MSSLH-E-RJBMJRI2BL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.04.2026 08:03

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 10.04.2026 12:04

DOCUMENT ID:
rJbmjrI2bl

ENVELOPE ID:
SJ-msSLh-e-rJbmjrI2bl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
1 page

SHA-512:
1c6818bfe719f814880e1b4963de06f17c2a52b473eb3ee2953618fb7e0da6d24c7579e461ae5ffc7775155d9e46d3aad40672bce9969f801596548ddd653dc1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **HELENA WESTLING**	**Signed**	**11.04.2026 08:03**	**eID**	**Swedish BankID**
helena.westling@hotmail.com	Authenticated	10.04.2026 19:02	Low	IP: 85.225.153.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed