Årsredovisning för

Brf Nötkärnan 33

718000-0296

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötkärnan 33, 718000-0296, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är Brf Nötkärnan 33, Heljestrandsgatan 13, 633 44 Eskilstuna

Styrelse

Florence Karneus	Ordförande
Mikael Jansson	Sekreterare
Lilian Sundholm	Kassör
Farida Mohammedian	Ledamot
Anders Söderlund	Ledamot
Aldexander Ruus	Suppleant

Firmatecknare
Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor
Fared Ahmedi

Ersättning till styrelsen
Arvode har betalats ut under året.

Sammanträden
Årsstämma hölls den . Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Pant- och överlåtelseavgifter
Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:
- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1 470 kr för 2025).
- Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av Prisbasbeloppet (588 kr för 2025).

Beskattning
Föreningen beskattas som en äkta förening.

Medlemsantal och överlåtelser
Antalet bostadsrätter uppgår till 11 st.

Försäkringsvillkor
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher. Försäkringen gäller även ohyra.

Finansiering
Sparbanken Rekarne, lånenummer 695 385 445-9, ränta 3,59 %, villkorsändringsdag 2026-03-28, skuld 680 000 kronor.
Swedbank Hypotek, lånenummer 275 940 175-1, ränta 4,61 %, villkorsändringsdag 2027-10-25, skuld 1 145 400 kronor.
Swedbank Hypotek, lånenummer 275 300 812-3, ränta 3,59 %, villkorsändringsdag 2026-03-28, skuld 675 000 kronor.

Information om fastigheten
Fastighetens byggnadsyta är 796 m2
Byggnadsår 1954.
Markytan är 1132 m2.

Föreningens fastighet
Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt
2 lgh om 3 rum och kök, 70,5 m2.
2 lgh om 2 rum och kök, 55 m2.
2 lgh om 2 rum och kök, 56,5 m2.
2 lgh om 2 rum och kök, 70 m2.
2 lgh om 1 rum och kök, 40 m2.
2 lgh om 1 rum och kokvrå, 26,5 m2.
1 lokal, 25 m2. Ej externt uthyrd.
Föreningen äger 9 p-platser och 2 garage. Ingen externt uthyrd.

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Underhåll under året
Vanligt löpande underhåll.

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning av resultat till fond för yttre underhåll för 2025 räknas enligt stadgarna.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	596 577	534 198	533 662	533 312
Resultat efter finansiella poster	93 430	37 762	71 634	120 890
Soliditet, %	-60	-66	-65	-69
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	804	790	792	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	86	93	94	
Skuldsättning per kvm	3 777	3 914	4 040	
Skuldsättning per kvm upplåten m bostadsrätt	3 925	4 068	4 198	
Sparande per kvm	168	122	166	
Räntekänslighet	5	5	5	
Energikostnad per kvm	270	278	250	

Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (bostadsrätten).
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen- om det finns en risk att den är för låg.

Årsavgifter andel i procent av total rörelseintäkter
Definition: Totala årsavgifter / rörelseintäkter.
Varför? För att visa hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändring och andra behov.

Sparande
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm totalt yta (boyta + lokalyta).
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Räntekänslighet
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Att visa hur mycket avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvm
Definition: Totala kostnader för el, värme och vatten per kvm total yta (boyta + lokalyta).
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi - och resurseffektivitet i föreningen.

Eget kapital

	2025-12-31	*2024-12-31*
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatt kapital	19 000	19 000
Reservfond	45 761	45 761
Fond yttre underhåll	129 064	103 765
Totalt bundet eget kapital	193 825	168 526
Fond inre underhåll	1 803	1 803
Balanserat resultat	-1 264 730	-1 277 193
Årets resultat	93 430	37 762
Totalt fritt eget kapital	-1 169 497	-1 237 628
Totalt eget kapital	**-975 672**	**-1 069 102**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till följande	
Fond inre underhåll	1 803
balanserat resultat	-1 264 730
årets resultat	93 430
Totalt	-1 169 497
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	29 183
balansera i ny räkning.	-1 198 680
Totalt	-1 169 497

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	596 577	534 198
Summa rörelseintäkter		596 577	534 198
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*4*	-369 659	-331 387
Arbetsgivaravgifter	*3*	-3 938	-18 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 712	-43 181
Summa rörelsekostnader		-391 309	-393 443
Rörelseresultat		205 268	140 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 189	-103 492
Summa finansiella poster		-111 838	-102 993
Resultat efter finansiella poster		93 430	37 762
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		93 430	37 762
Årets resultat		**93 430**	**37 762**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	1 083 611	1 101 323
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 083 611	1 101 323
Summa anläggningstillgångar		1 083 611	1 101 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300	-
Övriga fordringar		15 811	18 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 019	30 723
Summa kortfristiga fordringar		48 130	49 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		489 226	466 463
Summa kassa och bank		489 226	466 463
Summa omsättningstillgångar		537 356	515 966
SUMMA TILLGÅNGAR		1 620 967	1 617 289

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		19 000	19 000
Fond yttre underhåll		129 064	103 765
Reservfond		45 761	45 761
Summa bundet eget kapital		193 825	168 526
Fritt eget kapital			
Fond inre underhåll		1 803	1 803
Balanserat resultat		-1 264 730	-1 277 193
Årets resultat		93 430	37 762
Summa fritt eget kapital		-1 169 497	-1 237 628
Summa eget kapital		-975 672	-1 069 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 145 400	1 795 900
Summa långfristiga skulder		1 145 400	1 795 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 355 000	795 200
Leverantörsskulder		24 888	19 391
Skatteskulder		-9 769	-
Övriga skulder		7 383	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 737	75 900
Summa kortfristiga skulder		1 451 239	890 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 620 967	1 617 289

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
Stomme och grund	120
Stamledningar värme	80
Stamledningar VA	50
Elinstallationer	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Vid övergång till K3 har komponentindelning gjorts och jämförelsetal har inte räknats om. Effekten av övergången har redovisats mot balanserat resultat.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	93 430	37 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	50 079	29 394
	143 509	67 156
Betald skatt		451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**143 509**	**67 607**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 373	-1 537
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28 673	-9 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**113 463**	**56 532**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-90 700	-83 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-90 700**	**-83 200**
Årets kassaflöde	**22 763**	**-26 668**
Likvida medel vid årets början	**466 463**	**493 131**
Likvida medel vid årets slut	**489 226**	**466 463**

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	511 887	503 541
Hyresintäkter lokal	9 600	7 224
Hyresintäkter parkering	46 300	22 000
Kabel-Tv	26 145	
Överlåtelser & panter	2 631	1 433
Öresutjämning	14	
Summa	**596 577**	**534 198**

Not 3 Personal

Personal

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Medelantalet anställda		
varav kvinnor	2	2
varav män	4	4
Summa	**6**	**6**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	12 650	12 650
Summa	**12 650**	**12 650**
Sociala kostnader	3 938	18 875
(varav pensionskostnader)		

Not 4 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	29 023	21 061
Värme	149 596	127 732
Vatten och avlopp	39 504	35 356
Renhållning	15 446	17 096
Rep och underhåll	16 638	8 606
Fastighetsskötsel	525	3 316
Kabel tv	45 484	44 606
Fastighetsskatt	19 414	18 480
Försäkringspremie fastighet	1 140	18 620
Övriga kostnader	52 889	36 514
Summa	**369 659**	**331 387**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Byggnader:		
Anskaffningsvärde	1 896 992	1 896 992
Ack avskrivningar	-1 075 446	-795 669
Bokfört värde	821 546	1 101 323
Ombyggnad:		
Mark :		
Anskaffningsvärde	262 065	
Redovisat värde vid årets slut	**1 083 611**	**1 101 323**
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	**8 433 000**	**7 602 000**
-varav byggnad	6 045 000	5 025 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 000	31 000
	31 000	31 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 000	-31 000
	-31 000	-31 000
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	3 068 000	3 068 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**3 068 000**	**3 068 000**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes
Eskilstuna 2026-04-28

Florence Karneus
Styrelseordförande
2026-05-12

Mikael jansson
Ledamot
2026-05-17

Lilian Sundholm
Ledamot
2026-05-17

Farida Mohammedian
Ledamot
2026-05-17

Anders Söderlund
Ledamot
2026-05-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-09

Fareed Ahmedi
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Brf Nötkärnan 33, 718000-0296,
Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Jag har som internrevisor granskat årsredovisningen samt förvaltningen i Brf Nötkärnan 33, 718000-0296, för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Jag har granskat föreningens årsredovisning och förvaltningsarbetet. Granskningen har utförts enligt god sed med hänsyn till uppdraget som internrevisor i föreningen.

Jag bedömer att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och att förvaltningen inte ger anledning till anmärkning. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna, 2026-05-09

Fareed Ahmedi
Internrevisor

