

**Brf Nästegårdsvägen**  
**Org nr 769632-6094**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Viktor Öström Berg	Ordförande	2025
Mattias Göransson	Ledamot	2025
Per-Anders Mosshagen	Ledamot	2025
Cecilia Bergstedt	Suppleant	2025
Christer Lindberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit åtta protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-18.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman beslutade 10 000 kronor exklusive sociala kostnader i arvode ska till styrelsen. Till revisor betalas arvode i löpande räkning.

Föreningen äger fastigheten Örebro Enskiftet 1. På fastigheten finns ett radhus med totalt nio stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är belägen i Lillån i norra delarna av Örebro.

Total yta för lägenheterna är 1 098 kvm, 122 kvm per lägenhet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2028. Totalt beräknat underhållsbehov uppgår till 184 815 kr.

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 1 000 kr per månad från 1 januari 2024.
- Föreningen har målat staket samt byggt ställ till sopkärl under räkenskapsåret.

## Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	788 819	682 174	566 920	566 747
Resultat efter finansiella poster	kr	-424 827	-403 490	-408 443	-386 820
Soliditet	%	57	57	58	58
Likviditet	%	281	296	234	169
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	688	590	491	491
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	718	619		
Skuldsättning per kvm	kr	12 393	12 471	12 557	12 622
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 393	12 471	12 557	12 622
Energikostnad per kvm	kr	44	40	38	37
Räntekänslighet (grundavgift)	%	18,0	21,1	25,6	25,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	17,3	20,1		
Sparande per kvm	kr	192	220	197	212
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,88	99,60		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2029.

### KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

### SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Ökade räntekostnader är den största påverkande faktorn till föreningens negativa resultat samt anledning till genomförd avgiftshöjning 2024.

Under slutet av räkenskapsåret har föreningens största lån omsatts till en lägre ränta.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

### ÖVRIGT

Höga avskrivningskostnader bidrar till det negativa resultatet.

### SUMMERING

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår sänkts. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	20 855 000	382 440	-2 296 669	-403 490
Reservering till yttre fond		88 000	-88 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-19 850	19 850	
Balansering av föregående års resultat			-403 490	403 490
Årets resultat				-424 827
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	20 855 000	450 590	-2 768 309	-424 827

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 768 310
Årets resultat	-424 827
	<hr/>
	-3 193 137

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	88 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-10 709
I ny räkning balanseras	-3 270 428
	<hr/>
	-3 193 137

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 527 881

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	788 819	682 174
Övriga rörelseintäkter		0	388
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>788 819</b>	<b>682 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-114 283	-77 917
Periodiskt underhåll	5	-10 709	-19 850
Övriga externa kostnader	6	-55 071	-50 270
Arvoden och personalkostnader	7	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 659	-624 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-817 864</b>	<b>-785 838</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 045</b>	<b>-103 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 841	7 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 623	-307 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 782</b>	<b>-300 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-424 827</b>	<b>-403 490</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-424 827</b>	<b>-403 490</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-424 827	-403 490
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 709	19 850
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-88 000	-88 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-502 118</b>	<b>-471 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	31 086 962	31 711 621
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 086 962</u>	<u>31 711 621</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 086 962</b>	<b>31 711 621</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		398	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 867	10 332
Klientmedel i SHB		805 652	636 575
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>817 917</u>	<u>647 297</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>817 917</b>	<b>647 297</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 904 879</b>	<b>32 358 918</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 855 000	20 855 000
Fond för yttre underhåll		450 590	382 440
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>21 305 590</u>	<u>21 237 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 768 309	-2 296 670
Årets resultat		-424 827	-403 490
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 193 136</u>	<u>-2 700 160</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 112 454</b>	<b>18 537 280</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 048 564	6 556 755
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>10 048 564</b></u>	<u><b>6 556 755</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 559 028	7 136 116
Leverantörsskulder		10 621	9 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 212	119 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>3 743 861</b></u>	<u><b>7 264 883</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 904 879</b>	<b>32 358 918</b>

**Kassaflödesanalys**

**2024-01-01  
-2024-12-31**                      **2023-01-01  
-2023-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      -29 045                      -103 276  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm  
Avskrivningar                      624 659                      624 659

Erhållen ränta                      11 891                      7 170  
Erhållna utdelningar                      1 950                      0  
Erlagd ränta                      -409 623                      -307 384

**199 832                      221 169**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -1 543                      -1 686  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      866                      1 210  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      55 200                      -7 505

**Kassaflöde från den löpande verksamheten                      254 355                      213 188**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten                      0                      0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -85 279                      -94 313

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten                      -85 279                      -94 313**

**Årets kassaflöde                      169 076                      118 875**

**Likvida medel vid årets början                      636 575                      517 700**

**Likvida medel vid årets slut                      805 651                      636 575**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna avseend skulder till kreditinstitut är förändrade.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,15 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna sänktes med 500 kr per månad från 1 januari 2025.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	755 460	647 460
Vattenavgifter	32 400	32 400
Övriga intäkter	959	2 314
Brutto	788 819	682 174
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>788 819</u></b>	<b><u>682 174</u></b>

I årsavgiften ingår vatten och upplåtelse av p-plats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för vatten debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	1 041	0
Reparationer, löpande underhåll	28 100	4 264
Elavgifter	8 458	7 895
Vatten och avlopp	40 108	36 208
Renhållning	20 310	15 118
Försäkringar	16 266	14 202
Övriga fastighetskostnader	0	230
	—	—
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>114 283</u></b>	<b><u>77 917</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
OVK	0	9 925
Energideklaration	0	9 925
Målning staket	10 709	0
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>10 709</u></b>	<b><u>19 850</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Revision	18 125	13 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 555	33 180
Övriga förvaltningskostnader	2 391	3 890
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>55 071</u></b>	<b><u>50 270</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 142	3 142
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>13 142</u></b>	<b><u>13 142</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 700	7 072
Övriga ränteintäkter	191	98
Utdelning Länsförsäkringar	1 950	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 841</u></b>	<b><u>7 170</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 691 877	28 691 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 691 877	28 691 877
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 871 361	-3 246 702
Årets avskrivningar	-624 659	-624 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 496 020	-3 871 361
Utgående planenligt värde	<u>24 195 857</u>	<u>24 820 516</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 891 105	6 891 105
Utgående planenligt värde	6 891 105	6 891 105
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>31 086 962</u></b>	<b><u>31 711 621</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 583 000	11 583 000
Taxeringsvärde mark	2 538 000	2 538 000
	<u>14 121 000</u>	<u>14 121 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>14 121 000</u>	<u>14 121 000</u>
	14 121 000	14 121 000

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,92	2027-09-30	7 046 320
Stadshypotek	3,64	2026-12-30	3 073 160
Stadshypotek	4,73	2025-09-30	3 488 112
Summa skulder till kreditinstitut			13 607 592
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-106 508
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 452 520
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 048 564
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 075 052

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2024-12-31

2023-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:*

Fastighetsinteckningar

14 600 000

14 600 000

**Summa ställda säkerheter**

**14 600 000**

**14 600 000**

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Viktor Öström Berg  
Ordförande

Mattias Göransson

Per-Anders Mosshagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**VIKTOR ÖSTRÖM BERG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-20 16:21:48 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Johan Viktor Berg

Viktor Öström Berg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 172.226.50.29

**MATTIAS GÖRANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-20 16:20:36 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS GÖRANSSON

Mattias Göransson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 85.225.107.76

**PER-ANDERS MOSSHAGEN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-20 16:20:16 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-ANDERS MOSSHAGEN

Per-Anders Mosshagen

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.79.164.99

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-22 07:02:02 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.119