

Årsredovisning för

Brf Nystfoten nr 12

718000-0254

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 Nystfoten nr 12 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Lars-Ole Forsberg
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nystfoten nr 12, 718000-0254 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-11-22 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-06-22.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nystfoten 12 i Eskilstuna. Fastigheten består av totalt 19 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en yta av 1 755 kvm. Fastigheten har även 2 lokaler med yta av 116 kvm, upplåtna med hyresrätt. Fastighetens mark ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1957 och om/ tillbyggnadsår 2010.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Det finns en fond för yttre underhåll dit 0,3% av fastighetens taxeringsvärde ska bokas årligen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-16 haft följande sammansättning:

Lars-Ole Forsberg

Elisabeth Linder

Stefan Krödel

Lars Linder

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Revisor: Malin Bark Hallgren

Revisorssuppleant: Anette Gårlin

Valberedning: Eva Hallenfeldt- Ahlin och Agneta Weichert

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

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver sedvanligt underhåll av fastigheten har följande åtgärder genomförts:

Installation av elbilsladdare på samtliga 12 parkeringsplatser

Föreningen har låtit installera gemensamt bredband

Föreningen har momsregistrerat sig.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>fond yttre underhåll</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	162 900	230 000	497 169	497 600	92 575
Disposition enl årsstämmobeslut					
Avsättning enligt stämmobeslut			21 375	71 200	-92 575
Årets resultat					263 415
Belopp vid årets slut	162 900	230 000	518 544	568 800	263 415

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 086 655	1 037 557	1 000 942	861 700
Resultat efter finansiella poster	263 415	92 575	125 074	38 023
Soliditet, %	39	33	33	30
Sparande per kr/kvm	236	166	149	102
Årsavgift kr/kvm	494	485	467	423
Energikostnad kr/kvm	158	139	125	127
Räntekostnad kr/kvm	46	70	65	36
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 333	1 384	1 435	1 486
Skuldkvot, %	2	2	3	3
Räntekänslighet, %	3	3	3	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	80	82	81	86

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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	518 545
årets resultat	263 415
Summa balanserat resultat	781 960
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	73 053
balanseras i ny räkning	708 907
Att i ny räkning överförs	781 960

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	1 086 655	1 037 557
Övriga rörelseintäkter		180 000	-
Summa rörelseintäkter		1 266 655	1 037 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-708 790	-661 060
Personal/styrelsekostnader		-31 413	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 225	-153 517
Summa rörelsekostnader		-918 428	-814 577
Rörelseresultat		348 227	222 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 286	-131 231
Summa finansiella poster		-84 812	-130 405
Resultat efter finansiella poster		263 415	92 575
Årets resultat		263 415	92 575

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 427 627	3 569 951
Källsorteringshus, Takvärme, Elbilsladdare		372 476	408 377
Summa materiella anläggningstillgångar		3 800 103	3 978 328
Summa anläggningstillgångar		3 800 103	3 978 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 737
Övriga fordringar		42 096	150 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 577	34 247
Summa kortfristiga fordringar		76 673	191 520
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		572 824	265 385
Summa kassa och bank		572 824	265 385
Summa omsättningstillgångar		649 497	456 905
SUMMA TILLGÅNGAR		4 449 600	4 435 233

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		162 900	162 900
Upplåtelseavgifter		230 000	230 000
Fond yttre underhåll		568 800	497 600
Summa bundet eget kapital		961 700	890 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		518 545	497 169
Årets resultat		263 415	92 575
Summa fritt eget kapital		781 960	589 744
Summa eget kapital		1 743 660	1 480 244
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 493 335	2 589 155
Övriga skulder		-	180 000
Summa långfristiga skulder		2 493 335	2 769 155
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		86 610	68 301
Leverantörsskulder		56 192	55 524
Skatteskulder		3 749	3 749
Övriga skulder		14 578	14 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	51 476	43 682
Summa kortfristiga skulder		212 605	185 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 449 600	4 435 233

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	263 415	92 576
Avskrivningar	178 225	153 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	441 640	246 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	114 848	-107 631
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	26 772	7 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 260	145 742
Investeringsverksamheten		
Elbilsladdare		-370 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-370 625
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		180 000
Amortering av låneskuld	-275 820	-95 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 820	84 180
Årets Kassaflöde	307 440	-140 703
Likvida medel vid årets början	265 384	406 087
Likvida medel vid årets slut	572 824	265 384

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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	2%
Takvärme och nödbelysning	6,67%
Källsorteringsanläggning	4%
Elbilsladdare	6,67%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokaler	141 950	123 486
Hyror garage och p-plats	63 100	57 600
Årsavgifter	867 719	850 875
Övrigt, el-avgifter	13 886	5 596
Summa	1 086 655	1 037 557

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning	9 875	14 424
Städning entreprenad	52 040	43 888
OVK / Energideklaration		40 925
Summa	61 915	99 237

Reparationer

Löpande underhåll	46 875	1 058
Elanläggning	18 111	
Hiss	18 833	11 715
Utvändigt		18 553
Övrigt		18 844
Summa	83 819	50 170

Taxebundna kostnader

El	54 992	47 219
Värme	189 618	160 704
Vatten	51 852	47 814
Sophämtning/renhållning	26 956	27 899
Summa	323 418	283 636

Övriga driftskostnader

Försäkring	51 130	46 871
Kabel-tv	30 441	36 958
Övrigt	45 866	51 762
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	38 166	36 570
Förbrukningsmaterial	96	709
Summa	165 699	172 870

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	634 851	605 913
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	99	
Telefonkostnader	17 232	9 862
Datakommunikation	9 327	
Portokostnader	138	90
Förvaltningskostnader	34 816	34 089
Bankkostnader	2 565	1 778
Övriga externa kostnader	1 725	
Förenings o medlemsavgift	4 630	6 982
Summa	70 532	52 801

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 118 819	7 118 819
	7 118 819	7 118 819
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 548 868	-3 406 544
-Årets avskrivning enligt plan	-142 324	-142 324
	-3 691 192	-3 548 868
Redovisat värde vid årets slut	3 427 627	3 569 951
 Taxeringsvärde byggnader:	17 192 000	15 386 000
Taxeringsvärde mark:	7 159 000	8 374 000
	24 351 000	23 760 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 493 335	2 589 155
Förfallotidpunkt, 2-5 år efter balansdagen		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		
	2 493 335	2 589 155

Föreningen amorterar 95 820 kr/ år.

Banklån	Belopp 2025-12-31	Ränta	Bundet t om
Stadshypotek 769614	1 073 335	3,350%	2026-03-17
Stadshypotek 010393	1 420 000	2,840%	2026-12-01
	2 493 335		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	4 643	5 346
Upplupna kostnader	34 025	38 335
	38 668	43 681

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nystfoten 12	4 983 000	4 983 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Uppgradering av hissarnas nödtelefoner till 4G

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026- 03-19

Lars-Ole Forsberg

Elisabeth Linder

Stefan Krödel

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Malin Bark Hallgren

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3395039 byte)

SHA-512: b684966decf74bdf808e5dcce9d14c3a159ba
65af1cb6f07c773a8d2b11e97b7416c4e8490b38b0a167
0fd43f0e8246c4c5fbaf2a65906a48b8544e1771bc0e7

Underskrifter

2026-03-24 11:05:45 (CET)



Elisabeth Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 11:39:37 (CET)



Herbert Stefan Christian Krödel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 13:46:21 (CET)



Lars Ole Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 13:57:11 (CET)



Malin Bark Hallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

fa7553134952c32859fb9d8636f7a4a4b1905b2f5501305519744b654134434b513c08d1f20cad81c3677167be3f9b3abcd207762a8eb746bc5d511390e4ef40



Om detta kvitto

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