

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nästegården 1

769636-7650

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nästegården 1, 769636-7650, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nästegården 1 registrerades 2018. Föreningen äger fastigheten Örebro Bytomten 10. På fastigheten finns två radhuslängor om 4 lägenheter i två plan samt en radhuslänga med 3 enplanslägenheter, totalt 11 lägenheter.

Fastigheterna är geografiskt belägna i Örebro.

Total yta på lägenheterna är 1 131 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en uppdaterad aktuell underhållsplan.
Från och med nästa räkenskapsår (2026) så kommer K3-regelverket att tillämpas.

Nyckeltal

	2025	2023	Belopp i kr
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	736	796	704
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	12 984	13 050	13 117
Sparande per kvadratmeter (kr)	185	86	87
Räntekänslighet (%)	18	16	19
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	37	43	47

Vi visar ett positivt kassaföde under 2025, allt enligt plan.

Vi har bibehållt avgiftsnivån under 2025 för att fortsätta bättra på vårt kassaflöde. Då vi är en relativt liten förening så kan vi vara flexibla och anpassa avgifterna efter ränteläget.
Det negativa resultatet är enkom pga de årliga avskrivningarna på 2 %.

/Styrelsen Nästegården 1

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 000 000	-1 760 139
Årets resultat		-459 449
Vid årets slut	23 000 000	-2 219 588

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 219 588, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 760 139
årets resultat	-459 449
Totalt	-2 219 588
balanseras i ny räkning	-2 219 588
Summa	-2 219 588

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	832 725	900 144
Summa intäkter		832 725	900 144
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-159 592	-114 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 849	-668 849
Summa rörelsekostnader		-828 441	-782 935
Rörelseresultat		4 284	117 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 239	9 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-472 972	-697 456
Summa finansiella poster		-463 733	-688 332
Resultat efter finansiella poster		-459 449	-571 123
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-459 449	-571 123
Skatter			
Årets resultat		-459 449	-571 123

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 723 599	35 392 448
Summa materiella anläggningstillgångar		34 723 599	35 392 448
Summa anläggningstillgångar		34 723 599	35 392 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		125 745	173 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 204	31 056
Summa kortfristiga fordringar		156 949	204 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 991	685 374
Summa kassa och bank		812 991	685 374
Summa omsättningstillgångar		969 940	889 491
SUMMA TILLGÅNGAR		35 693 539	36 281 939

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 000 000	23 000 000
Summa bundet eget kapital		23 000 000	23 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 760 139	-1 189 016
Årets resultat		-459 449	-571 123
Summa fritt eget kapital		-2 219 588	-1 760 139
Summa eget kapital		20 780 412	21 239 861
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 684 743	14 759 955
Summa långfristiga skulder		14 684 743	14 759 955
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	228 384	282 123
Summa kortfristiga skulder		228 384	282 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 693 539	36 281 939

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-459 449	-571 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	668 850	668 849
	<u>209 401</u>	<u>97 726</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 401	97 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	47 168	-19 084
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-128 952	-94 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 617	-15 857
Årets kassaflöde	127 617	-15 857
Likvida medel vid årets början	685 374	701 231
Likvida medel vid årets slut	812 991	685 374

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-regler).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av Goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 21,4%, 10 tkr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

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

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	832 725	900 144
Summa	832 725	900 144

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	7 706	7 913
Vatten och avlopp	33 858	40 660
Städning och renhållning	22 434	22 428
Fastighetsförsäkring	32 642	25 567
Övriga förvaltningskostnader	47 258	2 646
Redovisningstjänster	12 500	12 500
Bankkostnader	3 194	2 372
Summa	159 592	114 086

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	472 972	697 456
Summa	472 972	697 456

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 075 807	38 075 807
Vid årets slut	38 075 807	38 075 807
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 733 359	-2 064 510
-Årets avskrivning	-668 849	-668 849
Vid årets slut	-3 402 208	-2 733 359
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Vid årets slut	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	34 723 599	35 392 448
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	4 683 375	4 683 375
Redovisat värde vid årets slut	4 683 375	4 683 375

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	14 684 743
	14 684 743

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 042 000	15 042 000
Summa ställda säkerheter	15 042 000	15 042 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Avgiftsintäkter	178 833	225 036
Arvode ekonomisk förvaltning	12 500	12 500
Upplupna räntor	37 051	44 587
	228 384	282 123

Underskrifter

Örebro



Joel Englund
Styrelseordförande

2026-05-25



Dennis Hild-Walett
Styrelseledamot

2026-05-25



Jacob Uulas
Styrelseledamot

2026-05-25



Anton Eng
Styrelseledamot

2026-05-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2026



Elias Thuen
Internrevisor