Årsredovisning

för

Brf Närlunda

716410-5541

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Närlunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum
Närlunda 4:68	1989-03-31
Totalt 1 objekt	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m2
10	lägenheter (upplupna med bostadsrätt)	1210
12	p-platser	0
Totalt 10 objekt		**1210**

Föreningens lägenheter består enbart av 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hampus Knutsson	Ordförande (vald vid extra föreningsstämma 2026-03-26)
Eva-Lena Klein	Ledamot
Jörn Överdal	Ledamot/kassör
Kjell Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen är Eva-Lena Klein och Hampus Knutsson som sitter till 2026-06.
Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har hållit ett protokollfört styrelsemöte under året.

Föreningsstämma
Ordninarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltod 10 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2026-03-26 där ny ordförande valdes.

Föreningen har sitt säte i Skövde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgiften höjs med 500 kr per månad fr o m 1 maj 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Antal medlemmat vid räkenskapensårets slut var 10 st.

Underhåll av fastigheten:
Installation av fiber, kostnad 125 000 kr.
Byte av altandörrar, kostnad 260 460 kr.
Byte av värmepump, kostnad 82 700 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	600	605	595	570
Resultat efter finansiella poster	-311	52	95	-76
Soliditet (%)	18,4	23,4	21,6	19,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	496	500	492	471
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 586	2 724	2 862	3 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	-89	196	232	91
Räntekänslighet (%)	5,2	5,4	5,8	6,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	69	59	50	50
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust
Föreningen har bytt altandörrar och en panna under 2025. Detta har kostnadsförts som reparation och innebär att att föreningen gjort ett minusresultat. För att kompensera detta något har styrelsen beslutat höja avgifterna fr o m maj 2026 med 500 kr per bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	455 000	526 278	51 586	**1 032 864**
Disposition av föregående års resultat:		51 586	-51 586	**0**
Årets resultat			-310 814	**-310 814**
Belopp vid årets utgång	**455 000**	**577 864**	**-310 814**	**722 050**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	577 864
årets förlust	-310 814
	267 050
disponeras så att	
i ny räkning överföres	267 050
	267 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	600 000	604 999
Övriga rörelseintäkter		7 675	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**607 675**	**604 999**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-575 720	-249 702
Övriga externa kostnader		-37 784	-35 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-203 530	-185 673
Summa rörelsekostnader		**-817 034**	**-471 005**
Rörelseresultat		**-209 359**	**133 994**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 940	27 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 395	-109 535
Summa finansiella poster		**-101 455**	**-82 408**
Resultat efter finansiella poster		**-310 814**	**51 586**
Resultat före skatt		**-310 814**	**51 586**
Årets resultat		**-310 814**	**51 586**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 113 600	3 299 273
Inventarier, verktyg och installationer	5	107 143	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 220 743**	**3 299 273**
Summa anläggningstillgångar		**3 220 743**	**3 299 273**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 595	29 476
Summa kortfristiga fordringar		**2 595**	**29 476**
Kassa och bank			
Kassa och bank		692 016	1 088 128
Summa kassa och bank		**692 016**	**1 088 128**
Summa omsättningstillgångar		**694 611**	**1 117 604**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 915 354**	**4 416 877**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		455 000	455 000
Summa bundet eget kapital		**455 000**	**455 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		577 864	526 278
Årets resultat		-310 814	51 586
Summa fritt eget kapital		**267 050**	**577 864**
Summa eget kapital		**722 050**	**1 032 864**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 129 401	3 296 069
Summa långfristiga skulder		**3 129 401**	**3 296 069**
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		1 958	30 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 945	57 472
Summa kortfristiga skulder		**63 903**	**87 944**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 915 354**	**4 416 877**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-310 814	51 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		203 530	185 673
Betald skatt		-1 633	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-108 917**	**237 189**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga skulder		4 473	-4 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-104 444**	**232 562**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-125 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-125 000**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten		-166 668	-166 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-166 668**	**-166 668**
Årets kassaflöde		**-396 112**	**65 894**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 088 128	1 022 234
Likvida medel vid årets slut		**692 016**	**1 088 128**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	14 %

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-600 000	-605 000
	-600 000	**-605 000**

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elström	6 553	6 877
Vatten	77 386	64 262
Renhållning	37 570	34 041
Byggnad löpande	382 887	75 975
Försäkring	42 449	39 672
Fastighetsskatt	28 875	28 875
	575 720	**249 702**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 283 661	9 283 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 283 661**	**9 283 661**
Ingående avskrivningar	-5 984 388	-5 798 715
Årets avskrivningar	-185 673	-185 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 170 061**	**-5 984 388**
Utgående redovisat värde	**3 113 600**	**3 299 273**
Taxeringsvärden byggnader	3 170 000	3 170 000
Taxeringsvärden mark	680 000	680 000
	3 850 000	**3 850 000**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 000**	**0**
Årets avskrivningar	-17 857	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 857**	**0**
Utgående redovisat värde	**107 143**	**0**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 296 061	2 462 729
	2 296 061	**2 462 729**

Not 7 Skulder till kreditinsitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	1,30	2028-12-21	1 112 752	100 000	1 012 752
Swedbank	4,26	2027-08-25	2 183 317	66 668	2 116 649
			3 296 069	**166 668**	**3 129 401**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 165 000	9 165 000
	9 165 000	**9 165 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-06-07

Tidan

Hampus Knutsson
Ordförande
2026-06-07

Jörn Överdal

2026-06-07

Eva-Lena Klein

2026-06-07

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 8 / 6 2026

Mathilda Lindberg