

Årsredovisning 2025

BF De 18 u p a

718000-0544



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för BF De 18 u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 15 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1928-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 148 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Jesper Nöhr | Ordförande |
| Eva Hallgren | Suppleant |
| Ellen Jonsson | Styrelseledamot |
| Zandra Bernergård | Styrelseledamot |

Valberedning

Irene Marklund

Firmateckning

Tecknas av styrelseledamöterna gemensamt.

Revisorer

| | |
|---------------------|---------|
| Leif Olov Ackerstig | Revisor |
| Per-Åke Holmlund | Revisor |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Installation av motorvärmare
Byte värmväxlare
- 2007** ● Byte av takbeläggning
- 2008** ● Takreparation
- 2009** ● Byte varmvattenberedare
Byte avloppsrör
- 2012** ● Utvänding målning
Grindmontering
Takrenovering
Fasadrenovering
- 2014** ● Ny tvättmaskin
- 2015** ● Ny Torktumlare
- 2016** ● Målning vindsfönster
- 2019** ● Reparation avlopp i källaren
Ommålning förråd och tvättstuga
- 2021** ● Installation av säkerhetsdörrar
Fönsterrenovering
- 2024** ● OVK
Byte av brandvarnare i alla trapphus
Byte till oljefyllda elradiatorer i tvättstugan
- 2025** ● Installation av Laddboxar 4st
Färdigställande av fönsterrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Större investering i att färdigställa fönsterrenoveringen vilket förklarat det negativa resultatet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 830 590 | 800 601 | 725 902 | 700 572 |
| Resultat efter fin. poster | -160 362 | -5 278 | -444 935 | -735 842 |
| Soliditet (%) | neg | neg | neg | neg |
| Yttre fond | 199 083 | 159 083 | 675 309 | 650 309 |
| Taxeringsvärde | 15 320 000 | 13 008 000 | 13 008 000 | 13 008 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 688 | 642 | 577 | 577 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,7 | 92 | 91 | 95 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 216 | 3 313 | 3 885 | 3 994 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 216 | 3 313 | 3 885 | 3 994 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 142 | - | - | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 231 | 213 | 188 | 54 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,16 | 4,75 | 6,14 | 6,54 |
| Räntekänslighet (%) | 4,68 | 5,16 | 6,74 | 6,92 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplýsning vid förlust

Större investering i att färdigställa fönsterrenoveringen vilket förklarar det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-----------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Insatser | 71 500 | - | - | 71 500 |
| Fond, yttre underhåll | 159 083 | - | 40 000 | 199 083 |
| Balanserat resultat | -823 334 | -5 278 | -40 000 | -868 612 |
| Årets resultat | -5 278 | 5 278 | -160 362 | -160 362 |
| Eget kapital | -598 029 | 0 | -160 362 | -758 391 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -868 612 |
| Årets resultat | -160 362 |
| Totalt | -1 028 973 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 40 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -159 083 |
| Balanseras i ny räkning | -909 890 |
| | -1 028 973 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 830 591 | 800 598 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 999 | 3 |
| Summa rörelseintäkter | | 833 589 | 800 601 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -646 977 | -451 313 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -88 392 | -79 589 |
| Personalkostnader | 10 | -13 142 | -14 142 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -90 014 | -87 739 |
| Summa rörelsekostnader | | -838 526 | -632 783 |
| RÖRELSERESULTAT | | -4 936 | 167 818 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 447 | 13 097 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -155 872 | -186 193 |
| Summa finansiella poster | | -155 425 | -173 096 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -160 362 | -5 278 |
| ÅRETS RESULTAT | | -160 362 | -5 278 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 2 572 268 | 2 661 428 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 50 396 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 622 664 | 2 661 428 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 2 622 664 | 2 661 428 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 57 | 931 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 41 146 | 33 620 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 41 263 | 34 551 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 429 723 | 589 597 |
| Summa kassa och bank | | 429 723 | 589 597 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 470 986 | 624 148 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 093 650 | 3 285 576 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 71 500 | 71 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 199 083 | 159 083 |
| Summa bundet eget kapital | | 270 583 | 230 583 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -868 612 | -823 334 |
| Årets resultat | | -160 362 | -5 278 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 028 973 | -828 612 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -758 391 | -598 029 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 663 600 | 3 692 073 |
| Summa långfristiga skulder | | 663 600 | 3 692 073 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 3 028 473 | 111 024 |
| Leverantörsskulder | | 31 904 | 25 604 |
| Skatteskulder | | 1 836 | 2 349 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 470 | 6 442 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 124 757 | 46 113 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 188 440 | 191 532 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 093 650 | 3 285 576 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -4 936 | 167 818 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 90 014 | 87 739 |
| | 85 078 | 255 557 |
| Erhållen ränta | 447 | 13 097 |
| Erlagd ränta | -160 116 | -197 976 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -74 592 | 70 678 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 712 | -1 868 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 83 703 | -55 313 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 400 | 13 497 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -51 250 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -51 250 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -111 024 | -657 024 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -111 024 | -657 024 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -159 874 | -643 527 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 589 597 | 1 233 124 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 429 723 | 589 597 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF "De 18" u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|---------|
| Byggnad | 2,00 % |
| Installationer | 10,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 761 520 | 737 618 |
| Hysesintäkter, p-platser | 36 000 | 34 900 |
| Kabel-TV/Bredband | 28 080 | 28 080 |
| Laddbox | 1 614 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 377 | 0 |
| Summa | 830 591 | 800 598 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|--------------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -1 | 3 |
| Övriga intäkter | 3 000 | 0 |
| Summa | 2 999 | 3 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Besiktningkostnader | 7 363 | 0 |
| Besiktning och service | 590 | 30 580 |
| Trädgårdsarbete | 1 423 | 0 |
| Övrigt | 1 252 | 14 639 |
| Summa | 10 628 | 45 219 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|--------------|---------------|
| Reparationer | 3 450 | 56 611 |
| VA | 2 375 | 0 |
| Summa | 5 825 | 56 611 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------|
| Fönster | 233 913 | 0 |
| Summa | 233 913 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 33 531 | 33 549 |
| Uppvärmning | 188 160 | 170 452 |
| Vatten | 43 306 | 40 010 |
| Sophämtning | 19 013 | 20 273 |
| Summa | 284 010 | 264 284 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 45 075 | 44 105 |
| Bredband/Kabeltv | 41 667 | 16 644 |
| Fastighetsskatt | 25 860 | 24 450 |
| Summa | 112 602 | 85 199 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 386 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 29 350 | 44 183 |
| Telekommunikation | 9 864 | 6 885 |
| Postbefordran | 88 | 306 |
| Juridiska kostnader | 16 370 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 30 000 | 26 471 |
| Bankkostnader | 2 334 | 1 744 |
| Summa | 88 392 | 79 589 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 10 000 | 7 500 |
| Sociala avgifter | 3 142 | 6 642 |
| Summa | 13 142 | 14 142 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 155 864 | 186 177 |
| Övriga räntekostnader | 8 | 16 |
| Summa | 155 872 | 186 193 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 4 457 882 | 4 457 882 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 4 457 882 | 4 457 882 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 796 454 | -1 708 715 |
| Årets avskrivning | -89 160 | -87 739 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 885 614 | -1 796 454 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 2 572 268 | 2 661 428 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 11 000 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 4 320 000 | 0 |
| Summa | 15 320 000 | 0 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets inköp | 51 250 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 51 250 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -854 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -854 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 50 396 | 0 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto | 57 | 931 |
| Summa | 57 | 931 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 084 | 33 620 |
| Försäkringspremier | 18 937 | 0 |
| Förvaltning | 8 125 | 0 |
| Summa | 41 146 | 33 620 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek ab | 2026-01-30 | 3,10 % | 150 416 | |
| Stadshypotek ab | 2028-09-30 | 5,19 % | 518 000 | |
| Stadshypotek ab | 2026-03-02 | 3,10 % | 2 287 500 | |
| Stadshypotek ab | 2026-12-01 | 1,68 % | 497 806 | |
| Stadshypotek ab | 2026-03-02 | 3,10 % | 61 951 | |
| Stadshypotek ab | 2028-04-30 | 4,41 % | 176 400 | |
| Summa | | | 3 692 073 | 0 |
| Varav kortfristig del | | | 3 028 473 | 111 024 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 136 953 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 493 | 29 542 |
| El | 4 546 | 0 |
| Uppvärmning | 21 148 | 0 |
| Utgiftsräntor | 12 327 | 16 571 |
| Vatten | 3 457 | 0 |
| Sociala avgifter | 3 142 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 68 644 | 0 |
| Summa | 124 757 | 46 113 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga | Inga |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För närvarande finns inga planerade händelser under kommande räkenskapsår

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eskilstuna

Ellen Jonsson
Styrelseledamot

Jesper Nöhr
Ordförande

Zandra Bernergård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Leif Olov Ackerstig
Revisor

Per-Åke Holmlund
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 11:06

DOCUMENT ID:

ByCMLw5sZg

ENVELOPE ID:

r1TfID9sWe-ByCMLw5sZg

DOCUMENT NAME:

BF "De 18" u p a, 718000-0544 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1e0d2c759e20a3a8c1d888b5b93769e74f0bdfc28c1de2aad15d6fb56ed05cb9518627ca959b5fe03b260b838c7c62fbc228b5996c61c0b9d38d93553db19d2b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Jesper Nöhr nohrjesper7@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 11:08 01.04.2026 11:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.191.126.8 |
| 2. ZANDRA BERNERGÅRD zandra.bernergard@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 11:30 01.04.2026 11:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.255.18.136 |
| 3. Ellen Linnéa Jonsson ellenlinneajonsson@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 11:49 01.04.2026 11:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.185.41.248 |
| 4. PER-ÅKE HOLMLUND per-ake.holmlund@atea.se |  Signed Authenticated | 02.04.2026 09:17 02.04.2026 09:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.255.27.196 |
| 5. Leif Olov Ackerstig leifackerstig@gmail.com |  Signed Authenticated | 02.04.2026 10:02 02.04.2026 09:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.255.18.136 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse 2025

För Bostadsrättsföreningen De 18 upa. Org.nr.718000-0544

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2025-31/12 2025 får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar föreningens bokföring. Inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltning.

Vi tillstyrker att:

Föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2025

Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

Föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Leif Ackerstig

Revisor

Per-Åke Holmlund

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2026 11:06

DOCUMENT ID:

HJeRMeP5jZg

ENVELOPE ID:

H1TGePcibg-HJeRMeP5jZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:5e64107709ba3d1f298438011074d81584b789c2da2e8
5d7e72bca88c01f47df24ed695d26eba4b74fac75d3ede
6ac81218bb92c947be3f1433cda11a54a288f

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. PER-ÅKE HOLMLUND per-ake.holmlund@atea.se | Signed Authenticated | 01.04.2026 13:03 01.04.2026 13:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.29.118.210 |
| 2. Leif Olov Ackerstig leifackerstig@gmail.com | Signed Authenticated | 02.04.2026 10:00 02.04.2026 09:57 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.136.164 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed