

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna
769635-0219

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna, 769635-0219, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna registrerades hos Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningen äger fastigheten Natten 2 i Eskilstuna kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten består av 67 lägenheter i två huskroppar om fyra våningar samt ett indraget vindsplan. Under huskropparna och den gemensamma innegården finns källare och garage. Den totala lägenhetsarean uppgår till cirka 4 509 kvm och tomtytan till cirka 2 778 kvm.

Föreningen ingår tillsammans med Natten 1 i gemensamhetsanläggningen Natten GA:1 för gemensam innegård och ytorna framför byggnaderna från fasad fram till fastighetsgräns mot gata.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter fram till 2025-06-25:

Bengt Eriksson, ordförande

Annie Malmqvist, ledamot

Anna Winther-Hansen, ledamot

Efter 2025-06-25 består styrelsen av:

Tommy Sjöberg, ordförande

Bertil Degerman, ledamot

Karl-Gunnar Gustafsson, ledamot

Meelika Johansson, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat en avgasare i värmeanläggningen för att förbättra driftsäkerheten och optimera värmedistributionen i fastigheten.

Föreningen har även investerat i en enklare snöslunga för fastighetsskötsel. Investeringen understeg 10 000 kr.

Inga väsentliga skador eller försäkringsärenden har inträffat under året.

Reklamation har riktats mot entreprenör avseende brister i värmesystemet, då vissa lägenheter uppvisar lägre och högre temperatur än avsett. Utredning pågår.
Inga avgiftsförändringar har genomförts under verksamhetsåret.

Föreningen har en underhållsplan som löpande uppdateras.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 62 168 272 kr. En tredjedel är bunden till juni 2027 med en fast ränta på 3,71 % och två tredjedelar löper med rörlig ränta. Amortering sker enligt ekonomisk plan med 631 152 kr per år.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 1 199 185 kr att fördela över tre år. År 1, 631 150 kr, år 2, 378 690 kr och år 3, 189 345 kr.

Pågående diskussioner finns med köpare som tecknat upplåtelseavtal men inte slutbetalat sin insats och tillträtt. Styrelsen har anlitat Advokatfirma DLA Piper för vidare hantering. Då fordringar på föreningen har förfallit till betalning har diskussioner förts med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB som sedan ställt ut en revers på 4 500 000 kr. Reversens förfallodag är vid anfordran eller när samtliga gäldenärens medlemmars insatser och lånefinansiering inbetalts till Galdenären. Reversen är delreglerad, 3 000 000 kr kvarstår.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB avseende ekonomisk förvaltning samt med Egerys Fastighetsförvaltning AB för teknisk förvaltning.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	Belopp i kr 2023-12-31
Nettoomsättning	4 735 671	2 402 749	
Resultat efter finansiella poster	-1 240 393	-360 592	
Balansomslutning	216 691 259	228 969 384	173 600 000
Soliditet %	69,4	66,4	2
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	855	-	-
Skuldsättning kr per kvm	11 052	-	-
Sparande kr per kvm	165	-	-
Räntekänslighet i procent	14	-	-
Energikostnad kr per kvm *	139	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	13 788	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	92	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust:

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	151 966 000		-360 592
Fond för yttre underhåll		125 000	-125 000
Årets resultat			-1 240 393
Vid årets slut	151 966 000	125 000	-1 725 985

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 725 985 kr, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-485 592
Årets resultat	-1 240 393
Totalt	-1 725 985
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	255 000
Balanseras i ny räkning	-1 980 985
Summa	-1 725 985

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 735 671	2 402 749
Övriga rörelseintäkter		378 690	657 208
		<u>5 114 361</u>	<u>3 059 957</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 525 180	-675 354
Övriga kostnader		-171 385	-113 179
Avskrivning byggnad		-2 545 500	-1 272 750
Rörelseresultat		<u>872 296</u>	<u>998 674</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		530	1 502
Räntekostnader		-2 113 219	-1 360 768
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 240 393</u>	<u>-360 592</u>
Resultat före skatt		<u>-1 240 393</u>	<u>-360 592</u>
Årets resultat		<u>-1 240 393</u>	<u>-360 592</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6	211 262 750	213 808 250
		<u>211 262 750</u>	<u>213 808 250</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>211 287 750</u>	<u>213 833 250</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 709 294	6 597 797
Övriga fordringar		266 507	634 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 633	93 830
		<u>3 113 434</u>	<u>7 325 977</u>
Kassa och bank		<u>2 290 075</u>	<u>7 810 157</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 403 509</u>	<u>15 136 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>216 691 259</u>	<u>228 969 384</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		151 966 000	151 966 000
Fond för yttre underhåll		125 000	-
		<u>152 091 000</u>	<u>151 966 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-485 592	-
Årets resultat		-1 240 393	-360 592
		<u>-1 725 985</u>	<u>-360 592</u>
Summa eget kapital		<u>150 365 015</u>	<u>151 605 408</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	61 537 120	62 168 272
		<u>61 537 120</u>	<u>62 168 272</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		631 152	631 152
Leverantörsskulder		214 800	245 754
Övriga kortfristiga skulder		3 557 541	13 653 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 631	665 586
		<u>4 789 124</u>	<u>15 195 704</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>216 691 259</u>	<u>228 969 384</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 240 393	-360 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 545 500	1 272 750
		<u>1 305 107</u>	<u>912 158</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 305 107	912 158
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 212 542	7 674 023
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 406 579	-22 304 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 888 930	-13 718 115
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-59 581 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-59 606 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		-	148 866 000
Upptagna lån		-	-70 831 728
Amortering av lån		-631 152	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-631 152	78 034 272
Årets kassaflöde		-5 520 082	4 710 157
Likvida medel vid årets början		7 810 157	3 100 000
Likvida medel vid årets slut		2 290 075	7 810 157

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Yttertak	30
-Fasader	100
-Installationer	30

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivsättningen regleras i ekonomisk plan.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	3 855 864	1 971 495
Garagehyra	348 000	186 571
Vatten och avlopp, IMD	170 006	59 694
EI, IMD	165 251	39 469
Bredband	143 032	76 315
Vidarefakturerade kostnader	53 508	69 199
Öresavrundning	10	6
Summa	4 735 671	2 402 749

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	-248 547	-119 057
Värme	-398 576	-190 741
Vatten och avlopp	-136 905	-60 662
Renhållning	-22 553	-12 870
Rep och underhåll garage	-4 503	-1 265
Bredband	-143 916	-74 477
Hisskostnader	-54 949	-19 440
Fastighetsförsäkring	-54 822	-23 784
Teknisk förvaltning	-158 933	-77 165
Gemensamhetsanläggning	-59 114	-13 466
Övriga fastighetskostnader	-242 362	-82 427
Summa	-1 525 180	-675 354

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	215 081 000	37 500 000
-Nyanskaffningar	-	177 581 000
Vid årets slut	215 081 000	215 081 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 272 750	-
-Årets avskrivning	-2 545 500	-1 272 750
Vid årets slut	-3 818 250	-1 272 750
Redovisat värde vid årets slut	211 262 750	213 808 250
Varav mark		
Mark	37 500 000	37 500 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	118 000 000
Omklassificeringar	-	-118 000 000
Investeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 000	-
-Förvärv	-	25 000
Redovisat värde vid årets slut	25 000	25 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Garagebolaget Bolinder AB, 559318-3303, Eskilstuna	250	100	25 000
			25 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	61 537 120	62 168 272
	61 537 120	62 168 272

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	63 115 000	63 115 000
Summa ställda säkerheter	63 115 000	63 115 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling och kommer, beroende på årets resultat, att utvärdera framtida investeringar under 2026. En möjlig åtgärd är en utbyggnad av föreningens solcellsanläggning.

Under början av 2026 justerades avgiften för vatten och varmvatten med 10 % på grund av ökade leverantörskostnader.

Föreningens nuvarande elavtal löper ut i juni 2026 och nytt avtal kommer att tecknas.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tommy Sjöberg
Ordförande

Bertil Degerman
Ledamot

Karl-Gunnar Gustafsson
Ledamot

Meelika Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577394293

Dokument

<p>Årsredovisning Brf Bolinder 2025 Huvuddokument 12 sidor Startades 2026-05-06 15:32:16 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS) Färdigställt 2026-05-21 12:17:45 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Annika Bengtsson (AB)</p>
---	--

Initierare

<p>Annette Schirell (AS) Obos BBL annette.schirell@obos.se +46705728378</p>
--

Signerare

<p>Annika Bengtsson (AB) Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON" odegardegard@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA BENGTTSSON" Signerade 2026-05-21 12:17:45 CEST (+0200)</p>	<p>Tommy Sjöberg (TS) Identifierad med svenskt BankID som "TOMMY SJÖBERG" tommysjoberg@live.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY SJÖBERG" Signerade 2026-05-07 06:46:26 CEST (+0200)</p>
--	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577394293

Bertil Degerman (BD)

Identifierad med svenskt BankID som "BERTIL DEGERMAN"

a.b.degerman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL DEGERMAN"

Signerade 2026-05-06 18:05:54 CEST (+0200)

Karl Gunnar Gustafsson (KGG)

Identifierad med svenskt BankID som "Karl-Gunnar Wilhelm Gustafsson"

karl-gunnar.gustafsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-Gunnar Wilhelm Gustafsson"

Signerade 2026-05-06 18:32:34 CEST (+0200)

Meelika Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "MEELIKA MÄGI JOHANSSON"

meelikasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MEELIKA MÄGI JOHANSSON"

Signerade 2026-05-21 11:47:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna org nr 769635-0219.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson
Revisor