

Årsredovisning 2025

Brf Bovieran Eskilstuna

769616-9205



SJZ7Kixyc-g-rkHYjekcbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Eskilstuna

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningen 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 kommit 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 bostadsrättsförening 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 bostadsrättsföreningens 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Yllekappan 1	2019	Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 273 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 273 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Portström	Ordförande
Björn Andersson	V.Ordförande
Heidi Carita Danielsson	Styrelseledamot
Paul Emanuel Westerlund	Suppleant
Pentti Olavi Eskelinen	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Österlund & Lilli-Ann Lundin

Firmateckning

Enligt registreringsbevis 2025-05-23.

Revisorer

Denice Nyström Revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019	●	Filter byte
2020	●	Filter byte
2022	●	Underhållsplan Filterbyte
2023	●	Målning Sophus och Cyckelföråd Filterbyte Rengöring tak viterträdgård och smörjning takluckor
2024	●	Filterbyte Rengöring tak och gavlar vinterträdgård Hiss rengöring, service samt uppdatering nödtelefon
2025	●	Smörjning takluckor Filterbyte Rengöring ventilationstrummor

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El, fjärrvärme o sopor	Eskilstuna Energi & Miljö AB
Fastighetsförvaltning	Mark Fastighet Mälardalen AB
Fastighetsskötsel	Maskinringen Sörmland Ekonomisk förening
Lån	SBAB
Teknikförvaltning	Systeminstallation i Varberg AB
Vinterträdgårds skötsel	Lill-Hasta Trädgård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighet Eskilstuna Tunafors S:1, med en andel på 33.33%.

Samfälligheten förvaltar tryckbankar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 höjdes ej avgiften. Den 1 jan 2026 höjdes avgiften med 3%. Höjningen motsvarande inflation och följer styrelsens långsiktiga ekonomiska mål för att uppnå en god ekonomi i enlighet med Bostadsrättslagen. Hälften av lånen lades om, vilket gjordes efter en omfattande offert upphandling. Lånen blev kvar hos SBAB men delades upp i tre delar, vilket ligger i linje med styrelsens låns strategi för att minska ränte känsligheten (se not 17). En extra amortering på 800 tkr gjordes under året.

Förändringar i avtal

Försäkring har tecknats med Proinova AB (If skadeförsäkring). LKF Städ AB har bytts mot Vallby Service för lokal städning.

Övriga uppgifter

- o Installation av ytterligare sex laddpunkter i april
- o Ett garantie ärende på grund av bubblor i taket pågår.
- o Garanti byte av elmätare till två lägenheter under hösten
- o Garanti byte av förstärkare för IMD under hösten
- o Mätning o justering av lägenhetstemperaturer.
- o Mätning o justering av ljudnivå från ventilationssystemet.
- o Energioptimering

Aktiviteter: Bland aktiviteter under året har genomförts soppluncher, fredagsfika, AW, samlor på fettisdagen, lucia, konserter, oktoberfest, kräftskiva, balansträning, boulespel mm.

Tre överlåtelse har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 876 947	4 905 067	3 928 058	3 393 482
Resultat efter fin. poster	-295 743	-482 623	-658 687	-493 342
Soliditet (%)	73	73	73	72
Taxeringsvärde	94 800 000	88 800 000	88 800 000	88 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 077	1 083	890	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	94,9	92	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 466	10 656	10 968	11 092
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 466	10 656	10 968	11 092
Sparande / kvm totalyta, kr	314	298	220	271
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	206	179	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	3,33	2,84	-
Räntekänslighet (%)	9,72	9,76	12,3	14,5

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 el (totalt 158 015 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har utarbetat och godkänt en långsiktig ekonomiskplan, som revisorn godkänt. Tidigare stämman har även godkänt förra årsredovisningen där det kommunicerades att minst 500 tkr per år skall amorteras framöver. Detta för att uppnå en långsiktig ekonomisk hållbarhet och på sikt nå ett +/- 0 i enligt med den uppdaterad bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	126 892 000	-	-14 391 000	112 501 000
Upplåtelseavgifter	0	-	14 391 000	14 391 000
Fond, yttre underhåll	1 101 636	-	124 958	1 226 594
Balanserat resultat	-3 639 931	-482 623	-124 958	-4 247 513
Årets resultat	-482 623	482 623	-295 743	-295 743
Eget kapital	123 871 081	0	-295 743	123 575 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 247 513
Årets resultat	-295 743
Totalt	-4 543 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 827
Balanseras i ny räkning	-4 797 428
	-4 543 255

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	4 876 947	4 905 067
Övriga rörelseintäkter	3	35 047	2 253
Summa rörelseintäkter		4 911 994	4 907 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 827 705	-2 001 455
Övriga externa kostnader	9	-208 362	-196 187
Personalkostnader	10	-146 076	-75 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 590 060	-1 588 035
Summa rörelsekostnader		-3 772 202	-3 861 233
RÖRELSERESULTAT		1 139 792	1 046 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 937	9 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 450 471	-1 538 212
Summa finansiella poster		-1 435 534	-1 528 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-295 743	-482 623
ÅRETS RESULTAT		-295 743	-482 623

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	166 608 208	168 177 484
Maskiner och inventarier	13	241 363	222 247
Summa materiella anläggningstillgångar		166 849 571	168 399 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 849 571	168 399 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 559	17 718
Övriga fordringar	14	62	1 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 385	79 504
Summa kortfristiga fordringar		95 006	98 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 164 338	1 650 347
Summa kassa och bank		2 164 338	1 650 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 259 344	1 749 054
SUMMA TILLGÅNGAR		169 108 915	170 148 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 892 000	126 892 000
Fond för yttre underhåll		1 226 594	1 101 636
Summa bundet eget kapital		128 118 594	127 993 636
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 247 513	-3 639 931
Årets resultat		-295 743	-482 623
Summa ansamlad förlust		-4 543 255	-4 122 555
SUMMA EGET KAPITAL		123 575 339	123 871 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 728 750	21 602 500
Summa långfristiga skulder		25 728 750	21 602 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 992 500	23 932 500
Leverantörsskulder		138 100	166 274
Övriga kortfristiga skulder		20	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	674 206	576 405
Summa kortfristiga skulder		19 804 826	24 675 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 108 915	170 148 785

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 792	1 046 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 590 060	1 588 035
	2 729 852	2 634 123
Erhållen ränta	6 111	16 393
Erlagd ränta	-1 450 471	-1 538 212
Erhållen utdelning	8 826	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 294 317	1 112 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 701	42 838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 623	478 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 367 641	1 634 117
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 900	-80 970
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-812 285
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 612 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 900	719 030
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-813 750	-1 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-813 750	-1 330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	513 991	1 023 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 347	627 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 164 338	1 650 347

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bovieran Eskilstuna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Balkonger	1,43 %
El	1,82 %
Fasader	1,00 %
Fönster	1,67 %
Hissar	2,00 %
Stomme och grund	0,77 %
Yttertak	1,43 %
Stamledningar VA	1,67 %
Ventilation	1,82 %
Stamledningar Värme	1,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 312 224	4 312 222
Hysesintäkter, p-platser	235 536	243 054
Hysesintäkter övr objekt	0	4 500
Kabel-TV/Bredband	130 896	130 896
El	158 015	184 173
Laddbox, moms	24 620	12 428
Övernattnings-/gästlägenhet	13 000	17 500
Administrativ avgift	2 656	294
Summa	4 876 947	4 905 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	4
Övrig intäkt	35 047	2 249
Summa	35 047	2 253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 494	47 419
Besiktning och service	65 777	138 489
Städning	65 567	128 646
Trädgårdsarbete	282 676	279 289
Snöskottning	18 936	51 249
Summa	499 450	645 092

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 883	17 447
Ventilation	31 864	0
Hissar	0	26 553
Summa	34 747	44 000

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	41 114	21 042
Tak	4 713	0
Fasader	0	146 000
Summa	45 827	167 042

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	312 333	283 226
Uppvärmning	523 356	450 727
Vatten	155 084	145 249
Sophämtning	64 989	67 103
Summa	1 055 762	946 305

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 747	59 881
Bredband/Kabeltv	133 380	133 344
Samfällighet	5 792	5 792
Summa	191 919	199 017

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 467	45 428
Övriga förvaltningskostnader	23 413	35 059
Juridiska kostnader	77 481	0
Revisionsarvoden	20 000	27 500
Ekonomisk förvaltning	60 000	88 200
Summa	208 362	196 187

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 602	57 299
Sociala avgifter	28 474	18 257
Summa	146 076	75 556

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 450 471	1 538 088
Övriga räntekostnader	0	124
Summa	1 450 471	1 538 212

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 801 000	176 801 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	176 801 000	176 801 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 623 516	-7 054 240
Årets avskrivning	-1 569 276	-1 569 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 192 792	-8 623 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 608 208	168 177 484
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 367 716</i>	<i>6 367 716</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	14 800 000
Summa	94 800 000	88 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 037	170 067
Årets inköp	39 900	80 970
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290 937	251 037
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 790	-10 031
Årets avskrivning	-20 784	-18 759
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 574	-28 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241 363	222 247

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13	3
Övriga fordringar	49	1 482
Summa	62	1 485

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 505	33 242
Försäkringspremier	17 188	31 262
Förvaltning	15 692	15 000
Summa	80 385	79 504

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-04-16	2,44 %	11 988 750	23 917 500
SBAB	2029-05-11	3,53 %	7 643 750	7 643 750
SBAB	2026-05-19	3,81 %	6 958 750	6 973 750
SBAB	2027-05-11	3,60 %	7 000 000	7 000 000
SBAB	2032-05-11	3,37 %	5 988 750	
SBAB	2028-05-11	2,85 %	5 141 250	
Summa			44 721 250	45 535 000
Varav kortfristig del			18 992 500	23 932 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 346 250 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	4 877	5 591
El	37 448	37 244
Uppvärmning	60 932	56 406
Vatten	13 113	12 754
Löner	117 600	57 300
Sociala avgifter	36 950	18 000
Förutbetalda avgifter/hyror	403 286	389 110
Summa	674 206	576 405

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Eskilstuna

Björn Andersson
V.Ordförande

Heidi Carita Danielsson
Styrelseledamot

Marie Portström
Ordförande

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

Baker Tilly Rådek AB
Denice Nyström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:26

DOCUMENT ID:

rkHYjekcbl

ENVELOPE ID:

SJZ7Kixyc-g-rkHYjekcbl

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Eskilstuna, 769616-9205 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6f0163d6cfccbecb1084e07fa51a99b0498e43e5e75e0f5fe6a5c717c073ce6f8f62f75cd23ff692df31263f3ba6a50b62d2f7bb223aa9d107691442a369d9e0

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. Björn Samuel Andersson bjorn@andersson.li	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:58 11.03.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.222.108
2. Kerstin Anna Marie Portström marie.portstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:11 11.03.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.246.81
3. HEIDI CARITA DANIELSSON carita.danielson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:08 11.03.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.245
4. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@radek.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:42 12.03.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

* 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

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Eskilstuna

Org.nr 769616-9205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boveran Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna Datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:26

DOCUMENT ID:

H1bVYjgk5Wx

ENVELOPE ID:

S1zQFjg15bx-H1bVYjgk5Wx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Bovieran Eskilstuna 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

8576dcc3564d751146a0323db913e36ed6dd065182e2d
2dd10903476e7e0b664c034ea68676fd2297659f2d3663
29b0fd32f5f54d9107495adce24a807bf96e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	12.03.2026 13:42	eID	Swedish BankID
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	12.03.2026 08:40	Low	IP: 20.91.241.170

* 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