

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Eternellen

769622-4851

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eternellen, 769622-4851 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-12-14 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Eternellen 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 och 18. Föreningens fastigheter består av 10 småhus, samtliga upplåtna med bostadsrätt om 1 170 kvm. Marken är på 3 319 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
10 småhus med 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader har nybyggnadsår och värdeår 2011.

Det finns en underhållsplan. Den sträcker sig löpande och uppdaterades senast hösten 2023.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Timmy Fagerström
Karin Lindbom
Tom Fransson
Johan Tinglöv

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Revisor: Torbjörn Schödin

Revisorsuppleant: Caroline Sarendal

Valberedning: Jonas Lundin

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 kr under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskadade enheter färdigbyggda, slutbesiktning genomförd och båda inflyttningsklara. OVK-besiktning samt ventilationsrensning av frånluft genomförd.

Från och med 1 april 2025 höjdes årsavgifterna med ca 27 % för att möta de ökade kostnader som bland annat uppstår med höjda räntor efter att lån har konverterats.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 17.

Under räkenskapsåret har en överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning, tkr	646	538	474	474
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	-36	-703	99
Soliditet, %	54	53	53	55
Sparande per kr/kvm	102	55	Neg	171
Årsavgift kr/kvm	549	456	405	405
Energikostnad kr/kvm	0	0	0	0
Räntekostnad kr/kvm	258	231	202	126
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 476	7 563	7 650	7 737
Skuldkvot	14	17	19	19
Räntekänslighet	14	17	19	19
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	99	99	99	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

* Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.
Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

* Medlemmarna faktureras kostnaderna direkt för sin egen förbrukning från vald leverantör

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	10 000 000	1 300 000	-992 865	-35 811
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat			-35 811	35 811
Avsättning enligt stämmobeslut		600 000	-600 000	
Årets resultat				19 419
Belopp vid årets slut	10 000 000	1 900 000	-1 628 676	19 419

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	-1 628 676
årets resultat	19 419
Summa balanserat resultat	-1 609 257
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	600 000
balanseras i ny räkning	-2 209 257
Att i ny räkning överförs	-1 609 257

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	645 948	537 617
Övriga rörelseintäkter		4 855	0
Summa rörelseintäkter		650 803	537 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-177 188	-156 506
Övriga externa kostnader	3	-44 053	-33 039
Personalkostnader		-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 513	-100 513
Summa rörelsekostnader		-334 896	-303 200
Rörelseresultat		315 907	234 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 724	369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 212	-270 597
Summa finansiella poster		-296 488	-270 228
Resultat efter finansiella poster		19 419	-35 811
Resultat före skatt		19 419	-35 811
Årets resultat		19 419	-35 811

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 560 842	18 661 355
Summa materiella anläggningstillgångar		18 560 842	18 661 355
Summa anläggningstillgångar		18 560 842	18 661 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 070	53 700
Övriga fordringar		177	123 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 037	25 064
Summa kortfristiga fordringar		36 284	202 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		509 404	411 148
Summa kassa och bank		509 404	411 148
Summa omsättningstillgångar		545 688	613 341
SUMMA TILLGÅNGAR		19 106 530	19 274 696

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		10 000 000	10 000 000
Yttre underhåll		1 900 000	1 300 000
Summa bundet eget kapital		11 900 000	11 300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Disp.fond		-1 628 676	-992 865
Årets resultat		19 419	-35 811
Summa fritt eget kapital		-1 609 257	-1 028 676
Summa eget kapital		10 290 743	10 271 324
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	4 692 000	0
Summa långfristiga skulder		4 692 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	4 054 500	8 848 500
Förskott från kunder		35 076	8 900
Leverantörsskulder		13 383	79 332
Skatteskulder		7 097	51 774
Övriga skulder		4 299	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	9 432	14 866
Summa kortfristiga skulder		4 123 787	9 003 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 106 530	19 274 696

Kassaflödesanalys

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 419	-35 811
Avskrivningar	100 513	100 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	119 932	64 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	165 910	-180 375
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-85 585	14 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 257	-101 508
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten *		
Amortering av låneskulder	-102 000	-102 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 000	-102 000
Årets kassaflöde	98 257	-203 508
Likvida medel vid årets början	411 148	614 656
Likvida medel vid årets slut	509 405	411 148

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

* Föregående års redovisade omklassificering av lån i kassaflödesanalysen har tagits bort då beloppet avsåg belopp för lån som ska konverteras

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	50

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Årsavgifter	642 000	534 060
Övrigt	3 948	3 557
Summa	645 948	537 617

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Snöröjning/sandning		294
OVK / Energideklaration	21 031	13 125
Summa	21 031	13 419

Reparationer

Löpande underhåll	1 800	1 988
Summa	1 800	1 988

Taxebundna kostnader

Sophämtning/renhållning	19 220	20 857
Summa	19 220	20 857

Övriga driftskostnader

Försäkring	27 795	24 097
Förbrukningsmaterial		800
Övrigt	6 602	95
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	100 740	95 250
Summa	135 137	120 242

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	177 188	156 506
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kontorsomkostnader		71
Portokostnader	1 981	90
Extern revisor	3 500	3 500
Förvaltningskostnader	36 256	23 695
Bankkostnader	2 316	1 593
Förenings o medlemsavgift		4 090
Summa	44 053	33 039

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 900 868	19 900 868
	19 900 868	19 900 868
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 239 513	-1 139 000
-Årets avskrivning enligt plan	-100 513	-100 513
	-1 340 026	-1 239 513
Redovisat värde vid årets slut	18 560 842	18 661 355
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 900 868	1 900 868
 Taxeringsvärde byggnader	21 915 000	21 915 000
Taxeringsvärde mark	6 085 000	6 085 000
	28 000 000	28 000 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 054 500	8 848 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 692 000	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	8 746 500	8 848 500

Banklån

	Belopp	Konverterings-	Procentsats
	2025-12-31	datum	
Stadshypotek 05-121031-328876	4 692 000	2027-09-01	2,670
Stadshypotek 05-121031-331332	4 054 500	2026-09-01	2,720
	8 746 500		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och arbetsgivaravgifter	7 886	13 142
Upplupna kostnader	1 545	1 724
	9 431	14 866

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	10 200 000	10 200 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-03

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Timmy Fagerström

Karin Lindbom

Tom Fransson

Johan Tinglöv

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Torbjörn Schödin
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 juni 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(3441867 byte)

SHA-512: fb8b431b198afc6e37f3b862de206d24cf3d1
391ee002e781b07fb3560c5d6972d7625904e8cce11778
44ad5643d0d5f0bdee2067f0b16c0c5ed75c096c180f1

Underskrifter

2026-06-04 09:39:48 (CET)



Johan Tinglöv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-03 12:01:02 (CET)



Karin Lindbom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-05 07:18:19 (CET)



Timmy Fagerström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-03 13:13:53 (CET)



Tom Fransson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-06 13:40:56 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2e58708e99512f3d116ecad45ffb41c4f2fddc0091e415273293cd091e520f77a6edccdd2e55d5763c935b784b3f54de65e80145477ce1154f17eacfc0ae01ca



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Eternellen, 769622-4851

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eternellen för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som är ansvarig för upprättandet av sammanställningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att sammanställningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser jag att

- sammanställningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring samt att
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att

- föreningens årsmöte kan fastställa sammanställningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Eskilstuna 2026-

Torbjörn Schödin

Följande handlingar har undertecknats den 6 juni 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf
(175912 byte)
SHA-512: b7c18f6fb39b60ea78983a2999cf274c153a5
4f8849c8772bc11607972b0c9586baca2a3dd5265729ec
c610885f5a6f0ea92a45f7e3471ed6db83712c9483380

Underskrifter

2026-06-06 13:40:05 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
7c02a136dcbc7a2cb43e2975a742ba7aa17173f6b7bea422495503f99da676eb59934bcd2583321085d6cd9c0c722e9e42a8f19b32c5a4dfafc9ff3921745280



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.