

Årsredovisning för

Brf Lenngrensgatan i Eskilstuna

769635-0086

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lenngrensgatan i Eskilstuna intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Flo Jonsson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lenngrensgatan i Eskilstuna, 769635-0086 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-07-10 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-07-10.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Fanjunkaren 10 och Fanjunkaren 11. Föreningens fastigheter omfattar totalt 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 925 kvm. Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens administrativa förvaltning har handhafts av Mark Redovisarna AB.

En underhållsplan arbetades fram under 2025.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1942 och värdeår 1985.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-03-15 haft följande sammansättning:

Flo Jonsson
Seppo Mikkola
Ludwig Östling

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot

Revisor

Mats Almgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Q2 Årstämma 6e april, där bestämdes för att ha extra möte i juni för att bestämma nya styrelse medlemmar.

Q2 Extra insatt möte juni , väljer Ludwig Östling och Seppo Mikkola som nya styrelseledamöter. De påbörjar sitt uppdrag Q3 1/9

Q2 Anlitade Swooch juni för kontroll och rengöring av ventilation i hela huset

Q4 Styrelsemöte. beslut om höjning av hyror och tar beslut att dra ned reparation och underhållsposten till 50.000kr istället för 100.000kr

Handelsbanken: Vi har fått nya räntebesked from 1/1-26 och 1/7 -26

Vi binder räntan på två av lånen på 2 år fromt ovanstående datum och iom den nya lägre räntan så sänker vi räntekostnaden med 77.000kr 2026. Lån på SEB binder vi i 2 år.

Q4 50 års underhållsplanen skickas till Markredovisarna för att de ska undersöka om den håller måttet enligt K3 regelverket som börjar gälla 2026.

Q4 Värme problematik i hela huset, båda trappuppgångar. EEM inkallades och åtgärddar utfördes som föll på ekonomiskt på EEM och inte BRF

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 12.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 16.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	21 200 000	51 392	-1 766 482	-949 486
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		12 435	-961 921	949 486
Årets resultat				-327 467
Belopp vid årets slut	21 200 000	63 827	-2 728 403	-327 467

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	829 564	826 767	785 625	748 049	759 177
Resultat efter finansiella poster	-327 467	-949 486	-236 565	-86 883	-884 308
Soliditet, %	62	62	64	64	64
Sparande per kr/kvm	Negativ	Negativ	89		
Årsavgift kr/kvm	862	845	786	749	749
Energikostnad kr/kvm	223	199	185		
Räntekostnad kr/kvm	434	391	336		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 136	12 284	11 850	11 943	12 030
Räntekänslighet, %	14	15	15		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	96	95	92		

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 beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till årets reparationer samt avskrivning på tillgångarna, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 728 403
årets resultat	-327 468
Summa balanserat resultat	-3 055 871
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	13 200
balanseras i ny räkning	-3 069 071
Att i ny räkning överförs	-3 055 871

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	829 564	826 767
Övriga rörelseintäkter		3 447	-
Summa rörelseintäkter		833 011	826 767
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-440 359	-1 096 059
Avskrivningar anläggningstillgångar		-319 044	-319 014
Summa rörelsekostnader		-759 403	-1 415 073
Rörelseresultat		73 608	-588 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 112	-361 256
Summa finansiella poster		-401 075	-361 180
Resultat efter finansiella poster		-327 467	-949 486
Årets resultat		-327 467	-949 486

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 409 986	29 729 030
Summa materiella anläggningstillgångar		29 409 986	29 729 030
Summa anläggningstillgångar		29 409 986	29 729 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 523	4 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 617	20 986
Summa kortfristiga fordringar		26 140	25 892
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 990	265 202
Summa kassa och bank		161 990	265 202
Summa omsättningstillgångar		188 130	291 094
SUMMA TILLGÅNGAR		29 598 116	30 020 124

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		21 200 000	21 200 000
Fond för yttre underhåll		63 827	51 392
Summa bundet eget kapital		21 263 827	21 251 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 728 403	-1 766 482
Årets resultat		-327 467	-949 486
Summa fritt eget kapital		-3 055 870	-2 715 968
Summa eget kapital		18 207 957	18 535 424
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	8 201 687	5 882 500
Summa långfristiga skulder		8 201 687	5 882 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 024 080	5 479 847
Förskott från kunder		67 723	50 227
Leverantörsskulder		58 777	35 566
Skatteskulder		1 747	2 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 145	34 194
Summa kortfristiga skulder		3 188 472	5 602 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 598 116	30 020 124

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-327 467	-949 485
Avskrivningar	319 044	319 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 423	-630 470
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-249	3 588
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	42 040	6 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 368	-620 783
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-136 580	-99 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 580	400 920
Årets Kassaflöde	-103 212	-219 863
Likvida medel vid årets början	265 202	485 065
Likvida medel vid årets slut	161 990	265 202

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:10
Årsredovisning och koncernredovisning. Föreningen tillämpar redovisning enligt regelverket K3.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med 0,1% av taxeringsvärdet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod, och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Andel	Nyttjandeperiod (år)
Materiella anläggningstillgångar:		
Stammar	8%	50
EI	2%	40
Inre yta	5%	15
Fasad	5%	50
Fönster	3%	50
Yttertak	4%	40
Ventilation	2%	30
Stomme	8%	130

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	29 700	43 200
Årsavgifter	797 148	781 323
Övrigt	2 716	2 245
Summa	829 564	826 768

I årsavgiften ingår värme, sophämtning och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad		7 659
Snöröjning/sandning		3 605
Städning entreprenad		13 945
Summa		25 209

Reparationer

Reparationer	68 865	701 037
Summa	68 865	701 037

Taxebundna kostnader

El	17 376	19 603
Värme	148 596	132 050
Vatten	40 323	32 699
Sophämtning/renhållning	17 981	24 174
Summa	224 276	208 526

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 951	18 476
Självrisk		35 196
Övrigt	4 439	10 649
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	20 688	19 560
Summa	48 078	83 881

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	341 219	1 018 653
-------------------------------	----------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	44	200
Portokostnader	963	756
Extern revisor	19 500	17 000
Förvaltningskostnader	43 756	32 353
Bankkostnader	3 627	11 408
Advokatkostnader		13 781
Övriga externa tjänstdotter	31 250	
Summa	99 140	75 498

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 962 128	31 962 128
	31 962 128	31 962 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 233 098	-1 914 084
-Årets avskrivning enligt plan	-319 044	-319 014
	-2 552 142	-2 233 098
Redovisat värde vid årets slut	29 409 986	29 729 030
Markvärdet på 9 435 390 kr är inte föremål för avskrivning.		
Stomme	15 993 983	15 993 983
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-861 210	-738 180
Årets avskrivning	-123 060	-123 030
Restvärde	15 009 713	15 132 773
Stammar	1 802 139	1 802 139
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-252 301	-216 258
Årest avskrivning	-36 043	-36 043
Restvärde	1 513 795	1 549 838
Elinstallation	450 535	450 535
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-78 848	-67 584
Årest avskrivning	-11 264	-11 264
Restvärde	360 423	371 687
Inre yta	1 126 337	1 126 337
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-525 623	-450 534
Årets avskrivning	-75 089	-75 089
Restvärde	525 625	600 714
Fasad	1 126 337	1 126 337
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-157 689	-135 162
Årets avskrivning	-22 527	-22 527
Restvärde	946 121	968 648
Fönster	675 802	675 802
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-94 612	-81 096
Årets avskrivning	-13 516	-13 516
Restvärde	567 674	581 190
Yttertak	901 070	901 070
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-157 689	-135 162
Årets avskrivning	-22 527	-22 527
Restvärde	720 854	743 381
Ventilation	450 535	450 535
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-105 126	-90 108
Årets avskrivning	-15 018	-15 018
Restvärde	330 391	345 409

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader Fanjunkaren 10	4 754 000	4 266 000
Taxeringsvärde byggnader Fanjunkaren 11	4 973 000	4 470 000
	9 727 000	8 736 000
Taxeringsvärde mark Fanjunkaren 10	1 695 000	1 808 000
Taxeringsvärde mark Fanjunkaren 11	1 773 000	1 891 000
	3 468 000	3 699 000
Totalt taxeringsvärde Fanjunkaren 10	6 449 000	6 074 000
Totalt taxeringsvärde Fanjunkaren 11	6 746 000	6 361 000
	13 195 000	12 435 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 024 080	5 479 847
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	8 201 687	546 320
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		5 336 180
	11 225 767	11 362 347

Banklån 2025

	Lån	Räntesats	Villkorsändras:
SEB 41836806	2 500 000	1,55%	2026-01-28
Stadshypotek 958530	1 806 860	3,98%	2027-06-01
Stadshypotek 02-511311-719577	1 058 140	3,98%	2027-06-01
Stadshypotek 02-511311-547335	2 966 267	2,89%	2027-12-30
Stadshypotek 12-352440-821449	2 457 000	3,13%	2028-12-30
Stadshypotek 02-511311-729140	359 625	3,64%	2026-06-30
Stadshypotek 12-352440-965762	77 875	3,64%	2026-06-30
	11 225 767		

Enligt föreningens redovisningsprinciper, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	12 373	12 774
Upplupna kostnader: Eskilstuna Energi & Miljö	23 773	21 420
	36 146	34 194

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i:		
Fastigheten Fanjunkaren 10	5 422 000	5 422 000
Fastigheten Fanjunkaren 11	6 248 000	6 248 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

" Q1 Höjning av hyror med 5%

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Flo Jonsson

Seppo Mikkola

Ludwig Östling

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

Mats Almgren
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf
Lenngrensgatan.pdf

(4516811 byte)
SHA-512: 195c3759e3a65d04499f2f5b6c0e21cf72aca
e0e2d3263176f5195dca98d1327c896f21a5cdb65c7ae7
0b02da4cb84ab845cb9b0af02d86b67bd71dd54e4fc7d

Underskrifter

2026-04-27 15:18:46 (CET)



Flo Vanja Maria Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 10:11:43 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 18:42:36 (CET)



Ludwig Östling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 16:53:36 (CET)



Seppo Mikkola

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Lenngrensgatan

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:

64cda0acdc4439a8dbe2a2d346b5b83da11f15189a45343dd1dc09e4d1786940e28bcc9ae29b0c3aff2bfac5490861e8398578986144eccad601cbbffefe6eb5



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Brf Lennngrensgatan i Eskilstuna, org.nr: 769635-0086

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

Jag 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 jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2026

Mats Almgren

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



**Revisionsberättelse 2025 Brf
Lenngrensgatan 2025.pdf**

(191120 byte)
SHA-512: f4768b5e4b2f418ce338216caef759db13bd6
e200b65582d68d96b83e9e95e0ae678174693b9149ad87
d83655b243af8dfdc0d8f3b917011151b04b990d0972

Underskrifter

2026-04-27 12:33:26 (CET)



Mats Almgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Lenngrensgatan

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:
ead4bcb808b529a700a61ff7ed7f58a9b51eb1cb1b7439ecbf2bf9b7c438f3a00017ec35e5248d2b265b017cdf30ccdd45a7217b705ee0fa680321ad11078265



Om detta kvitto

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