

Årsredovisning för

Brf Fältvakten 1

716422-3500

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Fältvakten 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-16

Duc Ly
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fältvakten 1, 716422-3500 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1993-02-03 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-04-25.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna. Tidigare hette föreningen Nordba Nr 2.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Fältvakten 1 som består av 2 st flerbostadshus med 3 lägenheter i varje hus samt 1 samlingslokal med fastighetsförråd. 4 av lägenheterna är i två våningar med ett suterrängsplan och 2 av lägenheterna ligger i husens vindsplan. Total bostadsyta är 726,8 kvm, Marken är på 908 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
6 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Försäkringen omfattar även kollektiv olycksfall för boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1993.

Föreningen har en sk Prioplan där det finns planering för kommande större underhåll och utgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman 2026-04-19 haft följande sammansättning:

Styrelse		Vald tom årsstämma år:
Duc Ly	Ledamot ordförande	2026
Sarbast Ismail Shokri	Ledamot sekreterare	2027
Storiy Anwar	Ledamot	2026
Maria Ahmadi	Suppleant	2026

Revisor: Torbjörn Schödin, Schödin Revision

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden utöver årsstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen har inte arvoderats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Luftfilter har bytts hos samtliga medlemmar.
- Nytt elavtal har tecknats med EEM.
- Föreningen har haft två utedagar, en på våren och en på hösten varav 5 medlemmar var närvarande.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 6.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 10. Under räkenskapsåret har 0 överlåtelser ägt rum. Varje enskild lägenhets andelstal utgör 0,1667 med ett totalt andelstal om 1.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Fond för yttre underhåll	Årets resultat
Belopp vid årets början	450 000	374 872		85 720
Disposition enl årsstämmobeslut		85 720		-85 720
Avsättning enligt stämmobeslut		-32 115	32 115	
Årets resultat				84 984
Belopp vid årets slut	450 000	428 477	32 115	84 984

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	532 906	532 848	551 929	534 540
Resultat efter finansiella poster	84 984	85 720	30 359	-28 164
Soliditet, %	22	20	18	17
Sparande per kr/kvm	247	249	172	127
Årsavgift kr/kvm	728	728	728	670
Energikostnad kr/kvm	216	200	227	161
Räntekostnad kr/kvm	128	132	83	139
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	4 730	4 866	4 990	5 120
Skuldkvot, %	6	7	7	7
Räntekänslighet, %	6	7	7	8
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	95	99	99	91

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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	428 477
årets resultat	84 983
Summa balanserat resultat	513 460
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	32 115
balanseras i ny räkning	481 345
Att i ny räkning överförs	513 460

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	532 906	532 848
Övriga rörelseintäkter	2	26 434	-
Summa rörelseintäkter		559 340	532 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-247 038	-222 832
Övriga externa kostnader	4	-43 781	-42 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 803	-94 803
Summa rörelsekostnader		-385 622	-360 533
Rörelseresultat		173 718	172 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 275	9 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 009	-95 825
Summa finansiella poster		-88 734	-86 595
Resultat efter finansiella poster		84 984	85 720
Årets resultat		84 984	85 720

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 839 527	3 934 330
Summa materiella anläggningstillgångar		3 839 527	3 934 330
Summa anläggningstillgångar		3 839 527	3 934 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 650
Övriga fordringar		252	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 558	15 394
Summa kortfristiga fordringar		18 810	23 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		698 980	571 626
Summa kassa och bank		698 980	571 626
Summa omsättningstillgångar		717 790	594 736
SUMMA TILLGÅNGAR		4 557 317	4 529 066

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		450 000	450 000
Fond yttre underhåll		32 115	-
Summa bundet eget kapital		482 115	450 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		428 477	374 871
Årets resultat		84 984	85 720
Summa fritt eget kapital		513 461	460 591
Summa eget kapital		995 576	910 591
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	3 343 110	3 532 790
Summa långfristiga skulder		3 343 110	3 532 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	94 840	-
Förskott från kunder		52 034	29 082
Leverantörsskulder		39 425	24 753
Skatteskulder		1 386	1 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	30 946	30 837
Summa kortfristiga skulder		218 631	85 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 557 317	4 529 066

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	84 983	85 720
Avskrivningar	94 803	94 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	179 786	180 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 298	-4 726
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	38 109	-31 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 193	144 052
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-94 840	-94 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 840	-94 840
Årets Kassaflöde	127 353	49 212
Likvida medel vid årets början	571 627	522 414
Likvida medel vid årets slut	698 980	571 626

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas (markvärdet är inte föremål för avskrivning):

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	84

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	3 600	3 600
Årsavgifter	529 006	529 068
Övrigt	300	180
Summa	532 906	532 848

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	23 516	
Övrigt	2 918	
Summa	26 434	

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
OVK / Energideklaration	6 875	15 075
Summa	6 875	15 075

Reparationer

Löpande underhåll	29 921	8 805
Trädgård	2 627	987
Summa	32 548	9 792

Taxebundna kostnader

El	8 299	8 524
Värme	108 969	93 713
Vatten	39 635	43 083
Sophämtning/renhållning	14 567	16 051
Summa	171 470	161 371

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 162	17 254
Förbrukningsmaterial	1 081	1 052
Övrigt	5 558	8 509
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	10 344	9 780
Summa	36 145	36 595

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	247 038	222 832
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		245
Datakommunikation	1 154	1 154
Portokostnader	331	
Extern revisor	3 500	3 500
Förvaltningskostnader	36 255	29 769
Bankkostnader	2 541	2 869
Förenings o serviceavgift		2 680
Förenings o medlemsavgift		2 680
Summa	43 781	42 897

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 991 001	7 991 001
	7 991 001	7 991 001
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 056 671	-3 961 868
-Årets avskrivning enligt plan	-94 803	-94 803
	-4 151 474	-4 056 671
Redovisat värde vid årets slut	3 839 527	3 934 330
 Taxeringsvärde byggnader:	8 400 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark:	2 724 000	2 905 000
	11 124 000	10 705 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	94 840	94 840
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	379 360	379 360
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 963 750	3 058 590
	3 437 950	3 532 790

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet t om	Räntesats
Sparbanken Rekarne 285.218.903-0	3 437 950	2027-12-22	2,67%
	3 437 950		
Kortfristig del av lån	-94 840		
Långfristig del av lån	3 343 110		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	14 534	14 934
Upplupna kostnader	16 413	15 902
	30 947	30 836

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Närkingen 6	7 541 000	7 541 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med 2026-01-01 är gästparkeringen avvecklad.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 24 april 2026.

Eskestuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Duc Ly

Storiy Anwar

Sarbast Ismail Shokri

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

Schödin Revision

Torbjörn Schödin

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Fältvakten 1.pdf

(95738 byte)

SHA-512: 4d7c8717786c7f6b07f77eada8f22e89588be
5a60cf7a4361b79c351571970b72d5143e5f030ac90759
b1551ff24cf244d05f506baf885a731c999d5f3e6cc62

Underskrifter

2026-04-24 19:40:55 (CET)



Chanh Duc Ly

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 07:09:37 (CET)



Sarbast Ismail Shokri

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 00:41:44 (CET)



Storyi Anwar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 10:21:35 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Fältvakten 1

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:

1e02c55cab5a2c519c9f9f0c4cf8fd2433993df686af6331330f350c1ff39439c098c3404ad77a8efd59790f732177a9515c9eb56090674d8dae2d3f5169595d



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 Fältvakten 1, 716422-3500

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältvakten 1 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 min 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 4 maj 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf

(170785 byte)

SHA-512: b07f3761b96f56b113c3c1263519c2b87a3f0
05648fe0d5f146f18521a2c12747fe0d41cf541531caa5
64e4bb1982cdc6866bb6c3402ed7c23dd5bbfbcff7bc6

Underskrifter

2026-05-04 15:47:04 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Fältvaken 1

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:

76347415203c775918d315faf67b37a78b11a4a48ec20fb191eab1ec21ac46a9ee8cc51c701542c03b1cfabbcd324aef4f00f554d002a3b86dfe790713c01ed



Om detta kvitto

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