Årsredovisning för

Brf Forellen

718000-1609

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 Forellen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna den 2026-06-21

Mikael Edlund
Styrelseordförande

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forellen, 718000-1609 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1935-05-11 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2020-03-24.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.
Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastighetenerna Forellen 18, 19 och 20. Föreningens fastigheter består av 3 huskroppar med totalt 11 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 648 kvm. Marken är på 810 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
10 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gallagher Proinova Agency AB.
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader har nybyggnadsår och värdeår 1935.

Föreningen har ingen underhållsplan, reparationer och underhåll sköts löpande.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Edlund	Ledamot ordförande
Birgitta Hurtig	Ledamot
Peter Pettersson	Ledamot
Kerstin Väst	Ledamot
Mikael Byrén	Ledamot
Camilla Rosencrantz	Suppleant
Sebastian Dywling	Suppleant

Revisor: Geerth Gustavsson

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt var för sig av Miael Byrén samt Mikael Edlund.

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga särskilda händelser under 2025.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 11.
Vid räkenskapårets utgång var medlemsantalet 13.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Underhålls-fond*	*Dispositions fond*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	31 140	197 667	-1 244 132	44 070
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		23 000	21 070	-44 070
Årets resultat				70 065
Belopp vid årets slut	**31 140**	**220 667**	**-1 223 062**	**70 065**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	518 520	507 600	461 800	424 860
Resultat efter finansiella poster	70 065	44 070	-126 940	19 321
Soliditet, %	Negativ	Negativ	Negativ	Negativ
Sparande per kr/kvm	208	168	Negativ	130
Årsavgift kr/kvm	800	783	711	656
Energikostnad kr/kvm	303	278	250	238
Räntekostnad kr/kvm	84	139	134	100
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 283	2 440	2 598	2 755
Skuldkvot	3	3	4	4
Räntekänslighet, %	3	3	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	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 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	-1 223 063
årets resultat	70 065
Summa balanserat resultat	**-1 152 998**
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	23 000
balanseras i ny räkning	-1 175 998
Att i ny räkning överförs	**-1 152 998**

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

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	518 520	507 600
Summa rörelseintäkter		**518 520**	**507 600**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*2,3*	-329 094	-308 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 721	-64 721
Summa rörelsekostnader		**-393 815**	**-373 649**
Rörelseresultat		**124 705**	**133 951**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 640	-89 904
Summa finansiella poster		**-54 640**	**-89 881**
Resultat efter finansiella poster		**70 065**	**44 070**
Årets resultat		**70 065**	**44 070**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	506 983	571 704
Summa materiella anläggningstillgångar		**506 983**	**571 704**
Summa anläggningstillgångar		**506 983**	**571 704**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 166	2 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 165	34 945
Summa kortfristiga fordringar		**38 331**	**37 143**
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 564	83 000
Summa kassa och bank		**114 564**	**83 000**
Summa omsättningstillgångar		**152 895**	**120 143**
SUMMA TILLGÅNGAR		**659 878**	**691 847**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		31 140	31 140
Fond yttre underhåll		220 667	197 667
Summa bundet eget kapital		**251 807**	**228 807**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-1 223 063	-1 244 132
Årets resultat		70 065	44 070
Summa fritt eget kapital		**-1 152 998**	**-1 200 062**
Summa eget kapital		**-901 191**	**-971 255**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5,7*	1 479 346	1 581 374
Summa långfristiga skulder		**1 479 346**	**1 581 374**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		36 000	32 400
Leverantörsskulder		21 514	20 626
Skatteskulder		1 602	2 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*6*	22 607	26 132
Summa kortfristiga skulder		**81 723**	**81 728**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**659 878**	**691 847**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 065	44 070
Avskrivningar	64 721	64 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**134 786**	**108 790**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 188	-3 524
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6	-28 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**133 592**	**77 225**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-102 028	-102 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-102 028**	**-102 028**
Årets Kassaflöde	**31 564**	**-24 803**
Likvida medel vid årets början	83 000	107 803
Likvida medel vid årets slut	**114 564**	**83 000**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

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 beräknande livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Årsavgifter	518 400	507 600
Förseningsvgifter	120	
Summa	**518 520**	**507 600**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Summa		
Reparationer		
Löpande underhåll	448	21 916
Summa	**448**	**21 916**
Taxebundna kostnader		
El	12 785	11 674
Värme	142 186	128 439
Vatten	41 941	39 912
Sophämtning/renhållning	17 523	17 911
Summa	**214 435**	**197 936**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 852	31 775
Kabel-tv	5 076	4 608
Förbrukningsmaterial samt övrigt	19 422	18 514
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	17 772	17 930
Summa	**79 122**	**72 827**
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	**276 233**	**274 749**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Portokostnader	413	
Förvaltningskostnader	43 755	23 247
Bankkostnader	2 396	1 774
Förenings o serviceavgift	6 297	6 097
Summa	**52 861**	**31 118**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 231 725	3 231 725
	3 231 725	3 231 725
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 660 021	-2 595 300
-Årets avskrivning enligt plan	-64 721	-64 721
	-2 724 742	-2 660 021
Redovisat värde vid årets slut	**506 983**	**571 704**
Taxeringsvärde byggnader:	3 870 000	5 082 000
Taxeringsvärde mark:	2 430 000	2 592 000
	6 300 000	**7 674 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	*2024*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	102 028	102 028
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	408 112	408 112
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	969 206	1 071 234
	1 479 346	**1 581 374**

Banklån	**Belopp 2025-12-31**	**Ränta**	**Villkorsförändras**
Stadshypotek 278128	826 132	2,910%	2027-06-01
Stadshypotek 278125	382 064	2,910%	2027-06-01
Stadshypotek 649770	271 150	2,910%	2027-06-01
	1 479 346		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	598	5 560
Upplupna kostnader; Eskilstuna Energi & Miljö	22 008	20 572
	22 606	**26 132**

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025	*2024*
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i Forellen 18, 19 och 20.	2 061 500	2 061 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga särskilda händelser är planerade efter 2025

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-05-28

Mikael Edlund Birgitta Hurtig Peter Pettersson

Kerstin Väst Mikael Byrén

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Geerth Gustavsson, revisor

Assently: 222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Följande handlingar har undertecknats den 16 juni 2026

Årsredovisning 2025 Brf Forellen.pdf
(3060908 byte)
SHA-512: 0f0dee69d757708769fa8b292926328d3841b
ffcb78eac640a1c3ee51dac73f2bde07680f0d760de09f
fc6b98a8afe29a1effa2b43f1b6c8346cf6225812aeaa

Underskrifter

2026-06-16 08:03:43 (CET)

Birgitta Hurtig

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 17:53:48 (CET)

Erik Mikael Byrén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 12:47:28 (CET)

Kerstin Margareta Väst

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 13:47:45 (CET)

Per Mikael Edlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-29 16:19:42 (CET)

Sebastian Oscar Dyvling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-16 12:48:41 (CET)

Gert Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Brf Forellen

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:
222ec76bae153158720539faa898f30b56661ee3b265ae145bf107f3b8fdfe003126479e27365265295dd8184c9ee419254de0fa1c33d917082a6da9840cc37b

Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

****

För Brf Forellen, org.nr: 718000-1609

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

Geerth Gustavsson

Assently: 3d0232ca533eb20292b94ee622813e5aa722a0e628c2155e7b1db59d054dac64657e3faf4e706868e97e8b96815f1431a888df9f6c390d9838120911e728e500

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2026

Revisionsberättelse 2025 Brf Forellen.pdf
(189317 byte)
SHA-512: 96b3488e5f25b6af1f72e9ca7621b5934ba0e
4a4f488e3e6fd377c48e0aef834a6f3ebcd453e62d75aa
cf78f96c30b450a69e4bd6adc164081b5d3bfcdabbe28

Underskrifter

2026-06-02 14:45:14 (CET)

Gert Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025 Brf Forellen

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:
3d0232ca533eb20292b94ee622813e5aa722a0e628c2155e7b1db59d054dac64657e3faf4e706868e97e8b96815f1431a888df9f6c390d9838120911e728e
500

Om detta kvitto

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