

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna

769635-0219

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna, 769635-0219, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna registrerades hos Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningen äger fastigheten Natten 2 i Eskilstuna kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 67 lägenheter i 2 huskroppar på fyra våningar plus ett femte indraget vindsplan.

Under huskropparna och den gemensamma innegården finns källare och garage.

Den totala lägenhetsarean är ca 4509 kvm och tomtytan är ca 2778 kvm.

Föreningen ingår tillsammans med Natten 1 i gemensamhetsanläggningen Natten GA:1 för gemensam innegård och ytorna framför byggnaderna från fasad fram till fastighetsgräns mot gata.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Bengt Eriksson, ordförande

Annie Malmqvist, ledamot

Anna Winther-Hansen, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna vid årsskiftet.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån är 241231 upptagna hos Swedbank. De uppgick vid årsskiftet till 62 799 424 kr. En tredjedel är placerad med bunden ränta i 3 år (slutdatum 2027-06-23), två tredjedelar är placerade med rörlig ränta. Amortering sker enligt ekonomisk plan och uppgår till 631 152 kr per år.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 1 199 185 kr att fördela över tre år. År 1, 631 150 kr, år 2, 378 690 kr och år 3, 189 345 kr.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av Egeryds Fastighetsförvaltning AB.

Pågående diskussioner finns med kunder som tecknat upplåtelseavtal men inte slutbetalat sin insats och tillträtt. Styrelsen har anlitat Advokatfirma DLA Piper för vidare hantering. Då fordringar på föreningen har förfallit till betalning har diskussioner förts med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB som sedan ställt ut en revers på 4 500 000 kr. Reversens förfallodag är vid anfordran eller när samtliga gäldenärens medlemmars insatser och lånefinansiering inbetalts till Gäldenären.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	2 402 749	-	-
Resultat efter finansiella poster	-360 592	-	-
Balansomslutning	228 969 384	173 600 000	72 850 000
Soliditet %	66	2	3
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-	-
Sparande kr per kvm	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Föreningens resultat avser sex månader därav redovisas inte alla nyckeltal.

Upplysning vid förlust:

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 100 000	-	-
Inbetalda insatser	148 866 000	-	-
Årets resultat	-	-	-360 592
Vid årets slut	151 966 000	-	-360 592

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	-360 592
Totalt	-360 592
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	125 000
Balanseras i ny räkning	-485 592
Summa	-360 592

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 402 749	-
Övriga rörelseintäkter		657 208	-
		<u>3 059 957</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-675 354	-
Övriga kostnader		-113 179	-
Avskrivning byggnad		<u>-1 272 750</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>998 674</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 502	-
Räntekostnader		<u>-1 360 768</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-360 592</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-360 592</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-360 592</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	213 808 250	37 500 000
Pågående nyanläggningar	6	-	118 000 000
		213 808 250	155 500 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	-
		25 000	-
Summa anläggningstillgångar		213 833 250	155 500 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 597 797	-
Övriga fordringar		634 350	15 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 830	-
		7 325 977	15 000 000
Kassa och bank		7 810 157	3 100 000
Summa omsättningstillgångar		15 136 134	18 100 000
SUMMA TILLGÅNGAR		228 969 384	173 600 000

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		151 966 000	3 100 000
		151 966 000	3 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-360 592	-
		-360 592	-
Summa eget kapital		151 605 408	3 100 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	62 168 272	133 000 000
		62 168 272	133 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	631 152	-
Leverantörsskulder		245 754	-
Övriga kortfristiga skulder		13 653 212	37 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		665 586	-
		15 195 704	37 500 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 969 384	173 600 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-360 592	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 272 750	-
		<u>912 158</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		912 158	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 674 023	167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-22 304 296</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 718 115	167
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-59 581 000	-100 000 000
Förvärv av finansiella tillgångar		<u>-25 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 606 000	-100 000 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		148 866 000	750 000
Byggnadskreditiv		-	100 000 000
Upptagna lån		<u>-70 831 728</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		78 034 272	100 750 000
Årets kassaflöde		4 710 157	750 167
Likvida medel vid årets början		3 100 000	2 349 833
Likvida medel vid årets slut		7 810 157	3 100 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första gången företaget tillämpar BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpningen av K3 i enlighet med kap 35 har inte resulterat i några omräkningsdifferenser i ingångsbalansräkningen. I enlighet med ÅRL 3 kap 5 § sista stycket erfordras ej omräkning av jämförelseåret för mindre företag vid byte av redovisningsprincip varför omräkning av jämförelseåret ej har skett. Övergången till K3 har ej medfört några omräkningar i årets resultaträkning, balansräkning eller i noterna varför de är jämförbara.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Resultat avser sex månader vilket avskrivning också avser.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Yttertak	30
-Fasader	100
-Installationer	30

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan och påbörjas 2024. Föreningens resultat avser sex månader vilket även är avsatt i fonden.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 971 495	-
Garagehyra	186 571	-
Vatten och avlopp, IMD	59 694	-
EI, IMD	39 469	-
Bredband	76 315	-
Vidarefakturerade kostnader	69 199	-
Öresavrundning	6	-
Summa	2 402 749	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	-119 057	-
Värme	-190 741	-
Vatten och avlopp	-60 662	-
Renhållning	-12 870	-
Rep och underhåll garage	-1 265	-
Bredband	-74 477	-
Hisskostnader	-19 440	-
Fastighetsförsäkring	-23 784	-
Teknisk förvaltning	-77 165	-
Gemensamhetsanläggning	-13 466	-
Övriga fastighetskostnader	-82 427	-
Summa	-675 354	-

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	37 500 000	37 500 000
-Nyanskaffningar	177 581 000	-
Vid årets slut	215 081 000	37 500 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-1 272 750	-
Vid årets slut	-1 272 750	-
Redovisat värde vid årets slut	213 808 250	37 500 000
Varav mark		
Mark	37 500 000	37 500 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	118 000 000	18 000 000
Omklassificeringar	-118 000 000	-
Investeringar	-	100 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	118 000 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Förvärv	25 000	-
Redovisat värde vid årets slut	25 000	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Garagebolaget Bolinder AB, 559318-3303, Eskilstuna	250	100	25 000
			25 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	62 168 272	-
	62 168 272	-

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	63 115 000	63 115 000
Summa ställda säkerheter	63 115 000	63 115 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att ha en överlämningsstämma under 2025.

Underskrifter

Eskilstuna den dag som framgår av styrelsens elektroniska signaturer.

Bengt Eriksson
Ordförande

Anna Winther-Hansen
Ledamot

Annie Malmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2025.


Annika Bengtsson, revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543809431

Dokument

Brf Bolinder ÅR 2024
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-04-09 10:38:21 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-04-09 14:52:05 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Anna Winther-Hansen (AW)
Identifierad med svenskt BankID som "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
awh@filab.se
+46708405355



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2025-04-09 14:17:26 CEST (+0200)

Bengt Eriksson (BE)
Identifierad med svenskt BankID som "Bengt Erik Eriksson"
berikon@telia.com
+46708525480



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Erik Eriksson"
Signerade 2025-04-09 14:52:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543809431

Annie Malmqvist (AM)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNIE
MALMQVIST"

annie.malmqvist@oboskarnhem.se

+46729915594



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNIE MALMQVIST"

Signerade 2025-04-09 13:11:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna org nr 769635-0219.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 15/4-25



Annika Bengtsson
Revisor