

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Osten nr 13
769614-9066

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Osten nr 13, 769614-9066, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Föreningens ändamål

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 2006-08-08 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-08-24.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Eskilstuna Osten 13 och 14. Föreningens fastighet består av 1 hus i 2 våningsplan innehållande 8 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens totala lägenhetsarea är 600 m², källar och biyta är 240 m² och markens areal är 596 m² som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg och Partners via Bostadsrätterna. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet har nybyggnadsår 1939 och en genomgripande renovering 2006.

Underhållsplan finns.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-03-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen

Patrik Berg	Ordförande
Zenitha Sjöberg	Ledamot
Sammie Turner	Ledamot
Alexandra Westerlund	Ledamot
Aija Tervakangas	Ledamot
Annelie Lindholm	Ledamot
Sari Augustsson	Ledamot
Lena Johansson	Suppleant

Revisor

Torbjörn Schödin, Firma Torbjörn Schödin

Valberedning

Emma Turner

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har ej utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen gjorde ett omfattande fönsterbyte av alla fönster på fastigheten under året och därmed gick föreningen över till komponentindelning av fastigheten under året.
Årsavgiften höjdes med 2% from 2025-07-01.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8 st
Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet: 13 st

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	548 309	542 880	542 880	417 600
Resultat efter finansiella poster	28 994	3 607	31 832	15 000
Soliditet %	52,8	55	55	54
Sparande per kr/kvm	285	179	302	
Årsavgift kr/kvm	914	905	905	696
Energikostnad kr/kvm	229	148	129	
Räntekostnad kr/kvm	235	200	215	66
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 075	4 532	4 636	4 740
Skuldkvot	7,7	7	7	
Räntekänslighet	7,7	7	7	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	100	100	99	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likvidöverskott före amorteringar och har fasthetens toatala area som beräkningsgrund.
Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Soliditet (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belångsgrad.

El, värme och kallvatten ingår i årsavgiften.

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disposition av föregående års resultat</i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>
<i>Bundet eget kapital</i>				
Inbetalada insatser	5 186 000			5 186 000
Summa bundet eget kapital	5 186 000			5 186 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat, dispositionsfond	-366 593		3 607	-370 200
Årets resultat	28 994			3 607
Summa fritt eget kapital	-337 599			-366 593
Summa eget kapital	4 848 401			4 819 407

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Årets resultat	28 994
Balanserat resultat före reservering/ianspråkande yttre fond	-366 593
Summa balanserat resultat	-337 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras:

Att i ny räkning överförs **-337 599**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	548 309	542 880
Övriga rörelseintäkter		80	673
		<u>548 389</u>	<u>543 553</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-192 385	-179 121
Övriga externa kostnader	4	-45 947	-50 320
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-141 845	-146 516
Rörelseresultat		<u>168 212</u>	<u>167 596</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader	6	-141 269	-167 772
Ränteintäkter	5	2 051	3 783
Resultat efter finansiella poster		<u>28 994</u>	<u>3 607</u>
Resultat före skatt		<u>28 994</u>	<u>3 607</u>
Årets resultat		<u>28 994</u>	<u>3 607</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 860 012	8 284 448
		<u>8 860 012</u>	<u>8 284 448</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 860 012</u>	<u>8 284 448</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	316
Övriga fordringar		1 570	70 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 600	9 750
		<u>13 170</u>	<u>80 274</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>307 177</u>	<u>359 986</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>320 347</u>	<u>440 260</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 180 359</u>	<u>8 724 708</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 186 000	5 186 000
		5 186 000	5 186 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-366 593	-370 200
Årets resultat		28 994	3 607
		-337 599	-366 593
Summa eget kapital		4 848 401	4 819 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 391 475	3 806 475
		3 391 475	3 806 475
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	853 450	-
Förskott från kunder		37 918	45 240
Leverantörsskulder		19 785	22 942
Skatteskulder		1 549	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	27 781	29 531
		940 483	98 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 180 359	8 724 708

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 994	3 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-575 564	146 516
	<u>-546 570</u>	<u>150 123</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-546 570	150 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	67 103	-75 644
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	841 658	37 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 191	112 296
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Omklassificering lån, kortfristig del	-853 450	
Upptagna lån	520 000	
Amortering av lån	-81 550	-87 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 000	-87 500
Årets kassaflöde	-52 809	24 796
Likvida medel vid årets början	359 986	335 190
Likvida medel vid årets slut	307 177	359 986

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Upplysning ska lämnas om vilka redovisningsprinciper som har ändrats.

Vid övergång till K3 ska upplysning lämnas om vilka lätttnadsregler som företaget tillämpat (se punkt 35.21-35.30 BFNAR 2012:1).

Upplysning ska lämnas om uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen inte räknats om.

Värderingsprinciper m m

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavifter	548 309	542 880
	548 309	542 880

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad		
Gård	985	
Serviceavtal- Driftavtal mm		783
Förbrukningsmaterial	270	
Kabel -TV	7 008	6 976
Övriga kostnader		4 525
Summa	8 263	12 284
Reparationer		
Rep och underhåll invändningt	1 875	
Rep och underhåll löpande		2 188
Rep och underhåll värme	676	
Rep och underhåll trädgård		1 198
Summa	2 551	3 386
Periodiskt underhåll		
Summa		
Taxebundna kostnader		
El	18 623	16 688
Fjärrvärme	85 547	75 985
Vatten och avlopp	33 524	31 312
Renhållning	10 221	10 743
Summa	147 915	134 728
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 864	15 683
Summa	19 864	15 683
Fastighetsavgift/skatt		
Fastighetsavgift/skatt	13 792	13 040
Summa	13 792	13 040
Totala driftskostnader	192 385	179 121

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till komponentindelning av tillgångarna i fastigheten samt bytt kontoplan. Försäkringskostnaden var ej periodiserad 2023 vilket innebar lägre kostnad 2024.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	-	23 441
Portokostnader	55	-
Förvaltningskostnader	36 256	19 359
Bankkostnader	1 478	1 250
Extern revisor	3 500	3 500
Föreningsavgift	2 770	2 770
Överlåtelse och pantsättningsavgift	1 213	
Kreditupplysning	675	
Summa	45 947	50 320

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	2 051	3 783
Summa	2 051	3 783

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-141 269	-167 772
Summa	-141 269	-167 772

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 040 019	8 040 019
-Mark	2 777 889	2 777 889
-Nyanskaffningar	717 408	
Vid årets slut	11 535 316	10 817 908
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 533 460	-2 386 944
-Årets avskrivning	-141 844	-146 516
Vid årets slut	-2 675 304	-2 533 460
Redovisat värde vid årets slut	8 860 012	8 284 448
Varav mark	2 777 889	2 777 889
Taxeringvärde byggnader:	5 600 000	4 472 000
Taxeringvärde mark:	2 100 000	2 250 000
	7 700 000	6 722 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31	Räntesats	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek 285.663.691-1	2 049 600	2 049 600	3,40%	2028-02-25
Sparbanken Mälardalen 625.988.147-9	805 950	-	3,65%	3 månader
Swedbank Hypotek 285.540.698-5	1 389 375	1 436 875	3,45%	2029-02-23
Swedbank Hypotek 292.424.430-6	-	320 000		
Summa skulder till kreditinstitut	4 244 925	3 806 475		
	4 244 925	3 806 475		

Under året har föreningen amorterat 81.550 kr	
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	853 450
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	3 391 475
Summa	4 244 925

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntor	13 315	14 989
Upplupna kostnader, EEM	14 466	14 542
	27 781	29 531

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Osten 13 och 14	4 513 000	4 513 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Eskilstuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Patrik Berg
Styrelseordförande

Zenitha Sjöberg
Ledamot

Sammie Ternér
Ledamot

Annelie Lindholm
Ledamot

Lena Johansson suppleant för Sari Augustsson
Ledamot

Aija Tervakangas
Ledamot

Alexandra Westerlund
Ledamot

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

Torbjörn Schödin
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Osten 13.pdf

(102282 byte)
SHA-512: 48fd4e536eb5c6a554bb0dc5dd9fb9a65368b
37177e4d5ce67fc2088ce8ecb8e1c2afb02c50bdf162b7
218253b0e4367966cf1b54328095b4bc589ae12eae902

Underskrifter

2026-05-02 08:38:55 (CET)



Aija Tervakangas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 10:36:57 (CET)



Alexandra Westerlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 20:14:31 (CET)



Annelie Elisabet Lindholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 11:14:10 (CET)



Lena Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 11:01:15 (CET)



Patrik Gunnar Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 13:29:36 (CET)



Sammie Ternér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 10:43:43 (CET)



Zenitha Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 13:43:30 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Osten 13

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:

6b1aa285e8e4eac877c0e8979aef913a52fd9ce8b6d9db6fc21a82280c83373481a8316d48a5f1fa35579640d2d6426e317d398af35826f1bdc55dfad33b25

4



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 Osten nr 13, 769614-9066

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Osten nr 13 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 7 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Osten nr 13
2025.pdf
(175424 byte)
SHA-512: cfe926d6f6f24330ca902b4849593c53eb2a5
b018131a969de86a91d5850b64c448824bfcabaffe48a9
ac6d85e42cb83b89cc6ceb8e0a338c5cc99decc069db4

Underskrifter

2026-05-07 14:03:32 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Osten 13

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:

abfd936a96cf62542affa729b644815b54699b2f4fe1a2ed0aae81d08a24766b007accdd74e9f121464645a153626da7918bdd77a3d15137c4e7409700ac791



Om detta kvitto

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