



Årsredovisning för

Brf Laxen 1

769630-7797

Bärnstensgången 2 – 42 Eskilstuna

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Laxen 1, 769630-7797, 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-24 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2-regelverket.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Laxen 1. Föreningens fastighet består av 10 huskroppar med totalt 40 lägenheter, varav 35 upplåtna med bostadsrätt omfattande 2 495 kvm och 5 med hyresrätt på 361 kvm. Dessutom finns en tvättstuga, skyddsrum/ gemenskapsrum samt två servicebyggnader för återvinning.

Tvättstuga samt gemenskapsrummen kan bokas kostnadsfritt av boende för föreningsaktiviteter.

Marken är på 15 087 kvm och ägs av föreningen. Det finns ett 40-tal parkeringar, varav ett 10-tal med laddstolpe, och 5 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök om 40-41 kvm
- 12 st 2 rum och kök om 57-58 kvm
- 4 st 3 rum och kök om 66-71 kvm
- 20 st 4 rum och kök om 86-87 kvm

Hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter och säljs, de likvida medlen tillfaller bostadsrättsföreningen. Dessa kan användas för att amortera på lån.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom utökat försäkringsskydd för bostadsrättsföreningen inkl. styrelseansvarsförsäkring och rättskyddsförsäkring.

Digitalt TV-paket: Bas inkl. Stream samt TV-box.

Internet: 1000/1000 Mbit/s via fiber inkl. premium-router (wifi 6)

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1986.

Arbete med ny digital underhållsplan och komponentindelning enligt K3 pågår och beräknas slutföras under 2026

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Bjurstam Wejéus	Ledamot ordförande
Stefan Biscevic	Ledamot
Janja Mijatovic	Ledamot
Antti Seppänen	Ledamot
Carina Wedin	Ledamot
Liene Babrovskā	Ledamot
Anna Pärsson	Suppleant
Marie Öberg	Suppleant

Revisor: Benny Törnehag med Åke Sjökvist som ersättare.

Valberedning: Marko Biscevic och Odeta Kasperiene.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av Stefan Biscevic, Åke Bjurstam Wejéus, Carina Wedin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen genomfört flera underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten.

Fönster- och fasadunderhåll på Rosa gården (Bärnstensgången 2-20) har genomförts. Motsvarande åtgärd på Gula gården (Bärnstensgången 24-42) under 2024.

Ett större projekt avseende byte av alla gamla altandörrar i lägenheterna har genomförts, vilket har förbättrat både funktion, energieffektivitet och boendekomfort.

Vidare har föreningen genomfört ventilationsåtgärder i fastigheten. Arbetena har syftat till att förbättra inomhusmiljön och säkerställa god luftkvalitet samt långsiktigt acceptabla radonvärden.

Ett nytt och mer robust staket har uppförts kring lekplatsen på Rosa gården.

Föreningen har även infört parkeringsövervakning inom området för att förbättra ordning och tillgänglighet, vilket har gett en mer strukturerad parkeringssituation.

Under året har föreningen hållit en extra föreningsstämma där beslut fattades om att bygga in förgården till tvättstugan. Åtgärden syftar till att skapa gemensamma förråds- och hobbyutrymmen för föreningens boende. Projektet, som fått bygglov, har planerats att påbörjas under 2026.

Föreningens investeringar har kunnat genomföras utan nyupplåning.

Bredbandshastigheten har uppgraderats till 1000/1000 Mbit/s.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 3.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	21 672 000	2 461 000	217 800	-3 845 888	-912 069
Disp enl årsstämmobeslut			36 600	-730 869	912 069
Nyttjande av underhållsfond			-217 800		
Årets resultat					-963 545
Belopp vid årets slut	21 672 000	2 461 000	36 600	-4 576 757	-963 545

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning kkr	2 828	2 778	2 583	2 462
Resultat efter finansiella poster kkr	-964	-912	-122	-202
Soliditet, %	43	45	42	42
Sparande per kr/kvm	71	-	72	44
Årsavgift kr/kvm	790	758	702	664
Energikostnad kr/kvm	254	237	167	180
Räntekostnad kr/kvm	270	344	329	129
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm total yta	8 372	8 407	8 442	8 494
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm bostadsrättsyta	9 583	9 962	10 841	10 908
Skuldkvot, %	8,46	8,64	9	10
Räntekänslighet, %	12,13	13,13	15	16
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	70	66	60	60

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 beräknade 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 desto lägre belåningsgrad.

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt avskrivningar samt planerade underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 576 757
årets resultat	-963 545
Summa balanserat resultat	-5 540 302
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	38 800
balanseras i ny räkning	-5 579 102
Att i ny räkning överförs	-5 540 302

Föreningens resultat 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	2 827 505	2 778 269
Övriga rörelseintäkter		-23	1 561
Summa rörelseintäkter		2 827 482	2 779 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 457 395	-1 992 506
Övriga externa kostnader	3	-202 237	-353 457
Personalkostnader	4	-60 777	-57 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 946	-327 946
Summa rörelsekostnader		-3 048 355	-2 731 626
Rörelseresultat		-220 873	48 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 420	22 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 092	-982 766
Summa finansiella poster		-742 672	-960 273
Resultat efter finansiella poster		-963 545	-912 069
Årets resultat		-963 545	-912 069

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 178 964	40 506 910
Summa materiella anläggningstillgångar		40 178 964	40 506 910
Summa anläggningstillgångar		40 178 964	40 506 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	11 879
Övriga fordringar		1 135	1 335 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 167	81 101
Summa kortfristiga fordringar		69 302	1 428 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 785 736	2 043 454
Summa kassa och bank		2 785 736	2 043 454
Summa omsättningstillgångar		2 855 038	3 472 421
SUMMA TILLGÅNGAR		43 034 002	43 979 331

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		21 672 000	21 672 000
Upplåtelseavgifter		2 461 000	2 461 000
Fond för yttre underhåll		36 600	217 800
Summa bundet eget kapital		24 169 600	24 350 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 576 757	-3 845 888
Årets resultat		-963 545	-912 069
Summa fritt eget kapital		-5 540 302	-4 757 957
Summa eget kapital		18 629 298	19 592 843
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	23 910 000	24 010 000
Summa långfristiga skulder		23 910 000	24 010 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		207 543	188 396
Leverantörsskulder		130 188	79 395
Skatteskulder		8 801	6 361
Övriga skulder		26 227	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	121 945	78 777
Summa kortfristiga skulder		494 704	376 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 034 002	43 979 331

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-963 545	-912 069
Avskrivningar	327 946	327 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-635 599	-584 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 359 664	-1 550 289
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	118 217	262 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 282	-1 871 761
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser		890 000
Nya bostadsrättslägenheter		1 665 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 555 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets Kassaflöde	742 282	583 239
Likvida medel vid årets början	2 043 454	1 460 215
Likvida medel vid årets slut	2 785 736	2 043 454

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Underhåll 2016-2025

VÄSENTLIGA ÅTGÄRDER GENOM ÅREN 2016-2025

2016	Belysning Trädfällning	
2017	Utbyte av armaturer Renovering av tak Fasadarbeten Justering av golv Fönsterrenovering Målningsarbeten Lekutrustning	79 500 698 625 873 052 158 250 11 844 32 414 64 333
2018	Iordningställande av P-platser Badrumsrenovering Byggnation av sandlådor Trädfällning Besiktning av fastigheten	208 800 139 750 151 250 11 250 17 750
2019	Installation av avgasare med magnetfilter Asfalteringsarbete Byte av fjärrvärmepåväxlare Energideklaration Byte av fönsterdörrar	73 250 193 000 128 750 17 550 48 750
2020	Dörr/Panelbyte Fläktbyte Rep av tvättmaskin Miele Byte expansionskärl Riktning stolpar	188 000 36 713 19 478 12 250 12 450
2021	OVK-besiktning Renovering förråd	17 250 1 013 182

2022	Filmning avlopp	5 250
	Nya avloppsrör	23 835
	Renovering förråd	222 500
	Byte av tvättstugeutrustning	53 010
	Installation av 10 laddplatser för elbilar	476 238
2023	Byte av termostater	13 376
	Uppfräschning av tvättstuga	68 710
	Trapprenovering	36 438
	OVK	66 250
2024	Underhåll av fönster och fasad	537 500
	Radonmätning och ventilationsåtgärder	90 174
	Impregnering av trappa	71 250
2025	Fönster- och fasadunderhåll	537 500
	Byte av alla gamla altandörrar i lägenheterna	300 000
	Ett nytt och mer robust staket har uppförts kring lekplatsen på Rosa gården.	8 000
	Föreningen har genomfört ventilationsåtgärder i fastigheten	151 900

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Hyror lägenheter	621 151	727 798
Hyror garage och p-platser	98 960	98 960
Årsavgifter	1 971 587	1 828 904
Kabel-TV och bredband	126 030	122 199
	2 817 728	2 777 861

Elförsäljning	998	
Överlåtelseavgifter	4 334	2 864
Pantsättningsavgifter	4 086	
Övrigt	337	-14
	9 755	2 850

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	160 272	158 172
Snöröjning/sandning	10 516	20 308
Gård/Mark/Utemiljö	71 792	5 754
Summa	242 580	184 234

Reparationer

Löpande underhåll	1 181 033	833 158
Summa	1 181 033	833 158

Taxebundna kostnader

El	63 023	65 069
Värme	513 596	462 242
Vatten	148 558	149 161
Sophämtning/renhållning	70 072	80 054
Summa	795 249	756 526

Övriga driftskostnader

Försäkring	83 307	76 091
------------	--------	--------

Kabel-tv	56 445	51 168
Förhandlingsersättning	1 500	1 750
Förbrukningsmaterial	558	2 180
Övrigt	20 943	22 199
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	68 960	65 200
Summa	231 713	218 588
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	2 457 395	1 992 506

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		552
Datakommunikation	87 241	86 670
Portokostnader	495	90
Hysesförlust	2 300	
Förvaltningskostnader	67 472	63 851
Kostnad försäljning av lägenheter	24 000	184 076
Bankkostnader	6 334	6 693
Förenings o serviceavgift	10 726	10 726
Förenings o medlemsavgift	800	799
Övriga externa kostnader	2 868	
Summa	202 236	353 457

Not 4 Personal/styrelsekostnader

Arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Arbetsersättning medlemmar		4 000
Styrelsearvoden	45 000	39 100
Arvoden till revisor och valberedning	3 500	3 500
Summa	48 500	46 600
Sociala kostnader	12 277	11 117
	60 777	57 717

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 321 780	43 321 780
	43 321 780	43 321 780
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 814 870	-2 486 924
-Årets avskrivning enligt plan	-327 946	-327 946
	-3 142 816	-2 814 870
Redovisat värde vid årets slut	40 178 964	40 506 910
Taxeringsvärde byggnader:	29 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	10 600 000
	38 800 000	36 600 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 410 000	23 510 000
	23 910 000	24 010 000

Banklån	Belopp	Förfalldatum	Ränta
	2025-12-31		
Danske Bank 66977	8 000 000	2027-06-30	2,620%
Danske Bank 66985	8 106 667	2026-06-30	2,560%
Danske Bank 51872	7 803 333	2026-06-30	3,460%
	23 910 000		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	121 945	78 777
	121 945	78 777

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	29 000 000	29 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen fortsatt arbetet med uppföljning och planering av redan beslutade projekt.

Arbete pågår med att färdigställa uppföljning kopplade till ventilationsåtgärderna. Vidare har planeringen fortsatt inför byggstart av inbyggnaden av förgården till tvättstugan, i enlighet med beslut fattat vid extra föreningsstämma.

Under inledningen av 2026 har föreningen även påbörjat förberedelser för övergång till K3-regelverket, inklusive arbete med komponentindelning och uppdatering av underhållsplan i samarbete med extern expertis.

Styrelsen har även initierat åtgärder kopplade till försäljning och ombildning av en av föreningens hyresrätter.

Takrengöring kommer att utföras.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-05-21

Åke Bjurstam Wejéus

Stefan Biscevic

Janja Mijatovic

Antti Seppänen

Carina Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Benny Törnehag

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Laxen 1.pdf
(5154996 byte)
SHA-512: ad80a4f4eca559517e33a9a1f27e25c4e8c6c
45f0534201d24bcd5bdd056aef6c6984dd78cb2b77abd
5f5a2b2567dc41cc8e3c665eebdd27ba7987c11bfce1c

Underskrifter

2026-05-22 15:31:47 (CET)



Åke Bjurstam Wejéus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 10:47:00 (CET)



Anna Carina Wedin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 12:39:50 (CET)



Antti Seppänen Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 14:10:52 (CET)



Janja Mijatovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-22 14:02:11 (CET)



Liene Babrovska

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 10:31:49 (CET)



Stefan Biscevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-23 13:49:47 (CET)



Benny Törnerhag

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Laxen 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:

0004de221d518808aa7da7100551ed7ee8f593ce2a3d3d2655e089f0c4cb3405c07d3d80f69bbe8e7b7e62131c6eb54ff11421df6c491d22283ffde39024552c



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Brf Laxen 1, org.nr: 769630-7797

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

Benny Törnehag

Följande handlingar har undertecknats den 25 maj 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Laxen 1.pdf

(189776 byte)

SHA-512: 31084187b72ed6a2b743c185985a4cb67c334
d17910d6ebd97049d4b4f9ac91ce56cbc5a6231ead6ac0
88405f0562886e821bff9b6df7d988778043722205fc0

Underskrifter

2026-05-25 14:58:36 (CET)



Benny Törnerhag

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Laxen 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:

cf3353c170166f0440ecd44adfdf0098b57d8ff9f7070202945cb4a275ba4b7dc74945b6ce0150b539728f947b76fea51cd18fdc8d0a10430d8f41e86a27429d



Om detta kvitto

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