

Årsredovisning
för
Brf Bolmörten 3, Flen

716402-1417

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Bolmörten 3, Flen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är Södermanlands län, Flen kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB. Fastighetsskötseln har under året utförts i huvudsak av föreningens medlemmar. Mer kvalificerade reparationer har gjorts av hantverkare. Yttre grönyteskötsel samt snöröjning har utförts av samfälligheten Bolmen, för vilken separat årsredovisning upprättats. Vid årets utgång var medlemsantalet 20 stycken fördelade på 13 lägenheter och under året har ingen (0) lägenhetsöverlåtelse skett. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen genomförde 2025-10-11, i samband med arbetsdagen, en besiktning av fasad och grönområden. Inget avvikande upptäcktes i samband med översynen.

Styrelsen

Ordförande	Christer Hjelmare
Ledamot	Nilüfer Bostanci Patrik Hedlund

Suppleant	Thomas Brännemo
------------------	-----------------

Revisor	Berit Robrandt Ahlberg (ordinarie), Viveca Engerstam (ersättare)
----------------	--

Valberedning	Nilüfer Bostanci, sammankallande
---------------------	----------------------------------

Samfälligheten	Roland Rabb (ordinarie) och Marianne Rabb (ersättare)
-----------------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har

inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18 samt en extrastämma 2025-12-16 för att välja ny revisor och ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman, 2025-04-18 fick sittande styrelse förnyat förtroende. Konstituerande möte skedde samma dag. Under året styrelsen 9 möten (27/1, 24/2, 7/4, 29/4, 4/6, 11/8, 22/9, 20/10, 24/11). 2025-04-12 anordnade föreningen en arbetsdag med god uppslutning. 2025-10-11 anordnade föreningen en arbetsdag med sämre uppslutning. Under arbetsdagarna gjordes sedvanlig städning och iordningställande av föreningens gemensamma ytor.

Under ordinarie stämman beslutades att handikapparkeringen skulle tas bort och de två parkeringsplatserna hyras ut till de två medlemmarna som idag har handikapptillståndet. Avtalet är skrivet så att det går att säga upp från båda parter utan speciella skäl. Under året har styrelsen fattat beslut om att byta ut en värmepanna i 9B som enligt bedömning inte var försvarbart att reparera. Tidigare revisor Elin Prytz meddelande via Rådek under september att hon inte har möjlighet fortsätta sitt uppdrag och styrelsen påbörjade arbetet att hitta ny revisor. Extrastämman beslutade att utse Berit Robrandt Ahlberg som ordinarie revisor och Viveca Engerstam som ersättare. Styrelsen beslutade på mötet 2025-11-24 att avgiften ska höjas med 8 % från och med 2026-01-01.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 2
Adress:	Tegelvägen i Flen
Byggår:	1992
taxeringsvärde:	8 905 000 kr varav byggnadsvärde på 7 347 000 kr
Lägenhetsfördelning:	13 lägenheter på 4 rok om 109 m ² fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	1 417 m ²
Fastighetens areal	3 120 m ²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 027 105	530 395	-97 648	56 379	1 516 231
Disposition av föregående års resultat:			56 379	-56 379	0
Avsättning UH-fond		26 715	-26 715		0
Årets resultat				21 506	21 506
Belopp vid årets utgång	1 027 105	557 110	-67 984	21 506	1 537 737

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	866	860	825	801
Resultat efter finansiella poster	22	56	10	-1 150
Soliditet (%)	22,9	22,3	21,0	20,6
Balansomslutning	6 709	6 802	6 967	7 034
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	607	582	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 210	3 295	3 570	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 210	3 295	3 570	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	80	104	169	0
Räntekänslighet (%)	5,3	5,4	6,1	4,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	85	86	65	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	100,0	99,2	100,0

Från den 1 januari 2023, blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal såsom skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten. Det ska också ingå en kassaflödesanalys i bostadsrättsförenings årsredovisning.

Vid förlust ska föreningen även beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-67 983
årets vinst	21 506
	-46 477
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	26 715
i ny räkning överföres	-73 192
	-46 477

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	865 854	860 229
Övriga rörelseintäkter		6 661	406
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		872 515	860 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-537 445	-442 834
Personalkostnader	4	-53 000	-79 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 548	-91 548
Summa rörelsekostnader		-681 993	-614 143
Rörelseresultat		190 522	246 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 255	14 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 271	-204 314
Summa finansiella poster		-169 016	-190 113
Resultat efter finansiella poster		21 506	56 379
Resultat före skatt		21 506	56 379
Årets resultat		21 506	56 379

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 535 978	5 627 526
Summa materiella anläggningstillgångar		5 535 978	5 627 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		294 000	294 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		294 000	294 000
Summa anläggningstillgångar		5 829 978	5 921 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		156 600	149 921
Övriga fordringar		56	50 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 188	8 441
Summa kortfristiga fordringar		170 844	208 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		708 671	672 156
Summa kassa och bank		708 671	672 156
Summa omsättningstillgångar		879 515	880 835
SUMMA TILLGÅNGAR		6 709 493	6 802 361

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 027 105	1 027 105
Fond för yttre underhåll		557 110	530 395
Summa bundet eget kapital		1 584 215	1 557 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-67 983	-97 647
Årets resultat		21 506	56 379
Summa fritt eget kapital		-46 477	-41 268
Summa eget kapital		1 537 738	1 516 232
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 549 068	4 669 056
Leverantörsskulder		4 089	70 030
Skatteskulder		5 730	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	312 868	247 043
Summa kortfristiga skulder		4 871 755	4 986 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 709 493	6 802 361

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		21 506	56 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		91 548	91 548
Betald skatt		5 991	-22 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		119 045	125 088
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 679	-144 308
Förändring av kortfristiga fordringar		44 253	-42 220
Förändring av leverantörsskulder		-65 941	42 129
Förändring av kortfristiga skulder		-54 163	1 759 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 515	1 739 889
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 000 000
Årets kassaflöde		36 515	-260 111
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		672 156	932 267
Likvida medel vid årets slut		708 671	672 156

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, från och med 2017 80 år

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 634 180	14 634 180
	14 634 180	14 634 180

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-865 872	-860 259
Öreutjämning	18	30
	-865 854	-860 229

I föreningens årsavgifter ingår vatten och renhållning

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	10 501	9 959
Vatten och avlopp	109 959	112 452
Renhållning och sophantering	49 745	53 855
Reparation och underhåll	41 426	54 326
Underhåll gård & park	15 938	7 569
Förbrukningsmaterial	470	0
Andel gemensamhetsanläggning	40 072	43 940
Fastighetsavgift	79 097	67 140
Fastighetsförsäkring	34 523	32 755
Planerat underhåll	100 911	0
Övriga föreningskostnader	680	2 461
Administrationskostnader	49 256	43 727
Extern revisionskostnad	0	11 000
Bankkostnader	4 868	3 650
	537 446	442 834

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	45 000	67 501
Sociala kostnader	8 000	12 260
	53 000	79 761

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 004 519	8 004 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 004 519	8 004 519
Ingående avskrivningar	-2 376 993	-2 285 445
Årets avskrivningar	-91 548	-91 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 468 541	-2 376 993
Utgående redovisat värde	5 535 978	5 627 526
Bokfört värde byggnader	4 856 343	4 947 891
Bokfört värde mark	679 635	679 635
	5 535 978	5 627 526

Not 6 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,25	2026-01-30	818 978	898 978
Stadshypotek	3,25	2026-01-30	1 980 000	2 000 000
Stadshypotek	3,25	2026-02-05	1 750 090	1 770 078
			4 549 068	4 669 056
Kortfristig del av långfristig skuld			4 549 068	4 669 056

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	23 851	29 414
Förutbetalda intäkter	234 900	216 468
Övriga upplupna kostnader	1 117	1 161
Upplupna arvoden	53 000	0
	312 868	247 043

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Flen

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Hjelmare
ordförande

Nilüfer Bostanci

Patrik Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Berit Robrandt Ahlberg
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:10

SENT BY OWNER:

Annelie Grihp · 11.03.2026 16:39

DOCUMENT ID:

B1xVRhWk9-g

ENVELOPE ID:

HyEAHbkqZg-B1xVRhWk9-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 716402-1417 Brf Bolmörten 3, Flen för 2
0250101-20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

4979001fc2ed50cac24846893e30c5b8c64eeb580e6b4f
b9610c9f752bd532e2cd66ff5075cbb07ae06303eabad3
369e8983c80223388e9021623b117b08b02e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILÜFER BOSTANCI niluferbostanci@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:54 11.03.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/06) IP: 2.248.213.102
2. Patrik Hedlund pathed76@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 21:31 11.03.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/05) IP: 94.255.133.223
3. CHRISTER HJELMARE christer.hjelmare@telia.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:07 12.03.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/22) IP: 2.248.213.41
4. BERIT ROBRANDT AHLBERG berota49@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:10 12.03.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/30) IP: 62.20.132.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed