

Årsredovisning för

Brf Flintan 12

718000-0403

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Flintan 12 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Styrelseordförande
Lars Sponton

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flintan 12, 718000-0403, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-06-03 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2015-08-07.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Flintan 12. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med totalt 41 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 2 316 kvm samt två lokaler om 346 kvm. Marken är på 1 119 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
1 st 1 rum och kokskåp
1 st 1 rum och kokvrå
7 st 1 rum och kök
25 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gallagher via Fastighetsägarnas egen försäkring. Föreningens ekonomiska förvaltning har handhafts av MARK Redovisarna AB. Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna MittNord. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1960.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Sponton	Ledamot ordförande
Mikael Andersson	Ledamot
Cristina Larsson.Sponton	Ledamot
Peter Åkesson	Suppleant

Revisor: Torbjörn Schödin

Valberedning: styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har betalat löner till fastighetsskötare och medlemmar som gjort arbetsinsatser. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen lät måla om entréer, fönsterbläck mm

Miljöstationen renoverades

OVK gjordes under året

Upprustning elcentral i pannrum.

Byte av elcentral i garage

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 41.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51.

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	245 298	700 968	-738 275	-18 349
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		92 709	-111 058	18 349
Årets resultat				-232 201
Belopp vid årets slut	245 298	793 677	-849 333	-232 201

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning kkr	1 840	1 753	1 617	1 623
Resultat efter finansiella poster kkr	-232	-18	-294	55
Soliditet, %	-1	3	3	7
Sparande per kr/kvm	101	71	-312	99
Årsavgift kr/kvm	734	700	654	654
Energikostnad kr/kvm	234	211	194	166
Räntekostnad kr/kvm	77	56	39	36
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	2 185	2 227	2 263	2 305
Skuldkvot, %	3,16	3,38	4	4
Räntekänslighet, %	3,42	3,66	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	92	92	94	93

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 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	-849 333
årets resultat	-232 201
Summa balanserat resultat	-1 081 534
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	102 350
balanseras i ny räkning	-1 183 884
Att i ny räkning överförs	-1 081 534

Föreningens resultat och ställning 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	1 839 607	1 753 199
Övriga rörelseintäkter		4 355	3 147
Summa rörelseintäkter		1 843 962	1 756 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 403 422	-1 190 180
Övriga externa kostnader	3	-94 184	-86 967
Personal/styrelsekostnader	4	-178 915	-175 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 044	-208 044
Summa rörelsekostnader		-1 884 565	-1 661 105
Rörelseresultat		-40 603	95 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 928	35 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 526	-149 408
Summa finansiella poster		-191 598	-113 590
Resultat efter finansiella poster		-232 201	-18 349
Årets resultat		-232 201	-18 349

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 941 033	5 149 077
Summa materiella anläggningstillgångar		4 941 033	5 149 077
Summa anläggningstillgångar		4 941 033	5 149 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 311	49 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 274	18 086
Summa kortfristiga fordringar		87 585	67 210
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 135 105	1 262 301
Summa kassa och bank		1 135 105	1 262 301
Summa omsättningstillgångar		1 222 690	1 329 511
SUMMA TILLGÅNGAR		6 163 723	6 478 588

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		245 298	245 298
Fond yttre underhåll		793 677	700 968
Summa bundet eget kapital		1 038 975	946 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-849 333	-738 275
Årets resultat		-232 201	-18 349
Summa fritt eget kapital		-1 081 534	-756 624
Summa eget kapital		-42 559	189 642
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	5 817 802	5 928 242
Summa långfristiga skulder		5 817 802	5 928 242
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		155 906	138 408
Leverantörsskulder		99 216	115 160
Skatteskulder		8 236	8 236
Övriga skulder		9 082	9 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	116 040	89 818
Summa kortfristiga skulder		388 480	360 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 163 723	6 478 588

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-232 201	-18 349
Avskrivningar	208 044	208 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-24 157	189 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-20 375	-61 012
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	27 776	79 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 756	208 561
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 440	-95 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 440	-95 940
Årets Kassaflöde	-127 196	112 621
Likvida medel vid årets början	1 262 301	1 149 680
Likvida medel vid årets slut	1 135 105	1 262 301

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	79 800	87 625
Årsavgifter	1 700 790	1 619 853
Kabel-TV	39 360	39 360
Elavgifter samt övrigt	19 657	6 364
Summa	1 839 607	1 753 202

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning		22 629
Städning entreprenad	54 638	54 108
OVK / Energideklaration	76 619	
Övrigt		385
Trädgård	1 538	10 321
Summa	132 795	87 443

Reparationer

Löpande underhåll	391 036	201 911
Summa	391 036	201 911

Taxebundna kostnader

El	62 806	59 778
Värme	405 139	359 594
Vatten	154 558	142 345
Sophämtning/renhållning	56 525	59 549
Summa	679 028	621 266

Övriga driftskostnader

Försäkring	62 116	58 172
Självrisk	6 074	
Kabel-tv	43 524	44 785
Förbrukningsmaterial	1 846	11 398
Övrigt	9 159	22 053

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	77 844	73 860
Summa	200 563	210 268

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 403 422	1 190 950
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	70	169
Telefonkostnader	2 935	364
Datakommunikation	9 549	5 987
Portokostnader	385	
Extern revisor	3 500	3 500
Förvaltningskostnader	63 992	63 714
Bankkostnader	3 253	2 733
Förenings o serviceavgift	9 700	9 700
Förenings o medlemsavgift	800	800
Summa	94 184	86 967

Not 4 Personal/Styrelsekostnader

Arovdén samt löner fastighetsskötare

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön fastighetsskötare	60 000	60 000
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Summa	150 000	150 000
Sociala kostnader	25 915	25 914
Summa arvoden och löner	175 915	175 914

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 417 732	10 417 732
	10 417 732	10 417 732
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 268 655	-5 060 611
-Årets avskrivning enligt plan	-208 044	-208 044
	-5 476 699	-5 268 655
Redovisat värde vid årets slut	4 941 033	5 149 077

Taxeringsvärde byggnader:	23 101 000	19 288 000
Taxeringsvärde mark:	11 015 000	11 615 000
	34 116 000	30 903 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	110 440	110 440
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	441 760	441 760
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	5 265 602	5 376 042
	5 817 802	5 928 242

Banklån	Belopp 2025-12-31	Ränta	Bundet t om
Stadshypotek 366969	1 840 859	3,130%	2028-01-30
Stadshypotek 359731	1 664 839	4,890%	2026-09-30
Stadshypotek 366968	2 312 104	2,990%	2026-01-30
	5 817 802		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	35 654	25 388
Upplupna kostnader	80 386	64 430
	116 040	89 818

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 2 354 000

Eventalförpliktelser

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

?????

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Lars Sponton

Mikael Andersson

Cristina Larsson.Sponton

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Torbjörn Schödin

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Flintan 12.pdf

(3440984 byte)

SHA-512: db5b6feecd8cfa3bdf48cdb0811245ce65e5
b4cf55c96e3c9aba4ae2e3895ad4dc42ef91c6644012b5
3eadb9c70f47494a9e1e1f157e9e4942c3ea0c9d3d73f

Underskrifter

2026-05-07 14:33:07 (CET)



Cristina Larsson Sponton

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 14:30:50 (CET)



Lars Sponton

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 20:01:45 (CET)



Mikael Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 08:53:03 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Flintan 12

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:

b97f957233dc7349ec4cb20756ff77ae975b2c5e192237f101220b9ac6a829b7f95c2aecf70fd06c21b7f54d3150e384d80122fdef7d107df5183116ab65b61c



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 Flintan 12, 718000-0403

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintan 12 för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 2025-01-01--2025-12-31.

Eskilstuna 2026-

Torbjörn Schödin

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Flintan 12.pdf

(171570 byte)

SHA-512: c1636b28c56fca4a9490dec6340a815c25eb9
f530836a6f1b8b666122dfec6e9fd1a93d5560871e5f9a
1cb073fd148d483da60605c870ea75482c1f2ee49ef90

Underskrifter

2026-05-08 08:54:19 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Flintan 12

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:

39686f5b5bd1f788b5c5f127f0dd84e87846eb8e852e906142f87ac13ac5291f5fe44d989e6922ac42fc5db004a37a55ad7d77d18672a438919ed94553118f95



Om detta kvitto

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