

Årsredovisning för  
**Brf Epidemien 1**  
769618-8213

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

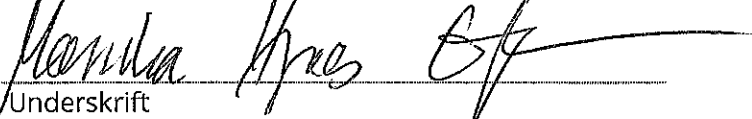
| Innehållsförteckning:        | Sida |
|------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3  |
| Resultaträkning              | 4    |
| Balansräkning                | 5-6  |
| Kassaflödesanalys            | 7    |
| Noter till resultaträkningen | 8    |
| Noter till balansräkning     | 9-10 |
| Underskrifter                | 10   |

Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen Brf Epidemien 1** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den 15 juni 2026**. Stämman beslutade även att godkänna styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens förlust, innebärande att årets förlust balanseras i ny räkning.

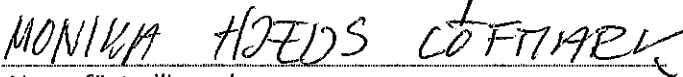
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

**Strängnäs 15 juni 2026**

Ort och datum



Underskrift



Namnförtydligande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Epidemien 1, 769618-8213, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens adress är Brf Epidemien 1, Vretgränd 2, 645 31 Strängnäs.

### Styrelse

#### Ordförande

Monika Hjeds Löfmark

#### Styrelseledamot

Patrik Karlsson

CARIN KARLSSON

Bill Hagberg

Tom Christiansson

Bengt Hellgren

Lovisa Ravald

#### Suppleant

Birgitta Hagberg

Susanna Kinnuen Hellgren

#### Revisor

Gunilla Larsson

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Ersättning styrelse

Arvoden till styrelsen har ej utgått.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 mars 2025. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året.

#### Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening.

#### Medlemsantal och överlåtelser

Föreningens fastighet består av sju lägenheter och två lokaler.

#### Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gallagher försäkringsmäklare.

#### Finansiering

Stadshypotek lånenr 806555, fast under lånets villkorperiod 2,82%, amorteringsfritt, villkorsändras 2027-12-01

Stadshypotek lånenr 811617, fast under lånets villkorperiod 2,77%, amorteringsfritt, villkorsändras 2027-12-30

Stadshypotek lånenr 770713, fast under lånets villkorperiod 2,81%, amorteringsfritt, villkorsändras 2027-06-01

Stadshypotek lånenr 731771, fast under lånets villkorperiod 2,86%, amorteringsfritt, villkorsändras 2026-12-01

### Föreningens fastighet

Byggnadsyta för fastigheten uppgår till 559 m<sup>2</sup> för bostäder och 38 m<sup>2</sup> för lokaler.  
Nybyggnadsår för fastigheten är 1945, tillbyggnadsår 1989 och värdeår för fastigheten är 1989.  
Markytan uppgår till 645 m<sup>2</sup> för bostäder och 43 m<sup>2</sup> för lokaler. Tomtarealen uppgår till 1 834 m<sup>2</sup>.  
Marken ägs av föreningen.  
Under 2021 utökades lgh nr 1001 sin bostadsyta med 8 m<sup>2</sup>, från 82 till 90 m<sup>2</sup>. Omvandling av förrådsdel till del av lägenheten.

Föreningen förvärvade 2008-09-15 fastigheten Epidemien 1, Strängnäs.

### Lägenhetsfördelning:

3 lgh om 2 rum och kök 186 m<sup>2</sup>.  
4 lgh om 3 rum och kök 373 m<sup>2</sup>.  
2 lokaler med yta om 38 m<sup>2</sup>.

Fastighetens totala yta är 597 m<sup>2</sup>.

### Lokalförteckning:

Föreningen innehar 2 lokaler om cir 19m<sup>2</sup> vardera. Under 2025 har en av lokalerna varit uthyrd under perioden juli till november till en hyresnivå om 1200kr/månad för 19m<sup>2</sup>. Den andra lokalen har under större delen av året stått vakant. Från och med mars 2026 är lokalen åter uthyrd till en hyresnivå om 1600kr/ månad för 19m<sup>2</sup>.

3 p-platser med elbil laddare.

### Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

### Fond yttre underhåll

Föreningen har under året gjort avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna. Då aktuell underhållsplan saknas har avsättningen baserats på fastighetens taxeringsvärde.

### Större reparationer, förbättringar och händelser

- Byte torktumlare
- Ny trappa utomhus till tvättstuga
- Reparation av trapp vid Lgh 1102

### Flerårsöversikt

|                                                | 2025    | 2024    | 2023    | Belopp i kr<br>2022 |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                                | 491 796 | 475 556 | 416 327 | 416 327             |
| Resultat efter finansiella poster              | -59 040 | -32 564 | -33 792 | -34 536             |
| Soliditet, %                                   | 52      | 52      | 52      | 57                  |
| Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt          | 953     | 891     | 777     |                     |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter % | 96      | 97      | 94      |                     |
| Skuldsättning per kvm                          | 5 196   | 5 196   | 5 196   |                     |
| Skuldsättning per kvm upplåten m bostadsrätt   | 6 012   | 6 012   | 6 012   |                     |
| Sparande per kvm                               | 30      | 20      | 629     |                     |
| Räntekänslighet                                | 6       | 7       | 8       |                     |
| Energikostnad per kvm                          | 354     | 345     | 325     |                     |

**Eget kapital**

|                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Specifikation av bundet och fritt eget kapital: |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                 | 5 028 333        | 5 028 333        |
| Fond yttre underhåll                            | 290 857          | 264 706          |
| Totalt bundet eget kapital                      | 5 319 190        | 5 293 039        |
| Balanserat resultat                             | -1 844 905       | -1 786 190       |
| Årets resultat                                  | -59 040          | -32 564          |
| Totalt fritt eget kapital                       | -1 903 945       | -1 818 754       |
| <b>Totalt eget kapital</b>                      | <b>3 415 245</b> | <b>3 474 285</b> |

**Resultatdisposition**

|                                                           | Belopp i kr |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:     |             |
| balanserat resultat                                       | -1 844 905  |
| årets resultat                                            | -59 040     |
| Totalt                                                    | -1 903 945  |
| disponeras för fond yttre underhåll enligt underhållsplan | 26 151      |
| balanseras i ny räkning                                   | -1 930 096  |
| Totalt                                                    | -1 903 945  |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 491 796                   | 475 556                   |
|                                                   |     | 491 796                   | 475 556                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          | 2   | -412 082                  | -336 293                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -43 468                   | -43 468                   |
|                                                   |     | -455 550                  | -379 761                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 36 246                    | 95 795                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 550                       | 3 525                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -95 836                   | -131 884                  |
|                                                   |     | -95 286                   | -128 359                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -59 040                   | -32 564                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | -59 040                   | -32 564                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | -59 040                   | -32 564                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 3          | 6 375 893         | 6 419 361         |
|                                                |            | 6 375 893         | 6 419 361         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 6 375 893         | 6 419 361         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 1 495             | 1 169             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 14 069            | 13 545            |
|                                                |            | 15 564            | 14 714            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 237 857           | 236 540           |
|                                                |            | 237 857           | 236 540           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 253 421           | 251 254           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 6 629 314         | 6 670 615         |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbet insatser/Stift.kap                     |            | 5 028 333         | 5 028 333         |
| Fond yttre underhåll                         |            | 290 857           | 264 706           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 5 319 190         | 5 293 039         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 844 905        | -1 786 190        |
| Årets resultat                               |            | -59 040           | -32 564           |
|                                              |            | -1 903 945        | -1 818 754        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 415 245</b>  | <b>3 474 285</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 1 723 250         | 1 249 500         |
|                                              |            | 1 723 250         | 1 249 500         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 4          | 1 378 750         | 1 852 500         |
| Leverantörsskulder                           |            | 26 936            | 22 629            |
| Skatteskulder                                |            | 2 402             | 1 105             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 82 731            | 70 596            |
|                                              |            | 1 490 819         | 1 946 830         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 629 314</b>  | <b>6 670 615</b>  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -59 040                           | -32 564                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 43 488                            | 46 785                            |
|                                                                                     | -15 552                           | 14 221                            |
| Betald skatt                                                                        |                                   | 287                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-15 552</b>                    | <b>14 508</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -5 949                            | 22 717                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 22 818                            | -15 396                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 317</b>                      | <b>21 829</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| Nya lån                                                                             |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -                                 |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 317</b>                      | <b>21 829</b>                     |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 236 540                           | 214 711                           |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 237 857                           | 236 540                           |

### Not 1 Intäkternas fördelning

|                     | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter         | 473 968                   | 459 957                   |
| Hysesintäkter lokal | 17 828                    | 15 599                    |
| <b>Summa</b>        | <b>491 796</b>            | <b>475 556</b>            |

### Not 2 Kostnadernas fördelning

|                             | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                          | 76 543                    | 36 236                    |
| Värme                       | 134 619                   | 138 143                   |
| Vatten och avlopp           | 46 502                    | 31 758                    |
| Renhållning                 | 13 204                    | 12 465                    |
| Städning                    | 8 336                     | 7 728                     |
| Rep och underhåll fastighet | 33 266                    | 1 228                     |
| Rep och underhåll hiss      |                           | 20 604                    |
| Hisskostnader               | 5 708                     | 1 919                     |
| Fastighetsskatt             | 14 568                    | 12 930                    |
| Försäkringspremie fastighet | 20 608                    | 19 449                    |
| Förbrukningsinventarier     | 15 685                    |                           |
| Övrigt                      | 43 043                    | 53 833                    |
| <b>Summa</b>                | <b>412 082</b>            | <b>336 293</b>            |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:               |                  |                  |
| -Vid årets början                              | 7 450 882        | 7 450 882        |
| -Nyanskaffningar                               |                  |                  |
|                                                | 7 450 882        | 7 450 882        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:        |                  |                  |
| -Vid årets början                              | -1 031 521       | -988 053         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -43 468          | -43 468          |
|                                                | -1 074 989       | -1 031 521       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>6 375 893</b> | <b>6 419 361</b> |
| <b>Fastighetens taxeringsvärde uppgår till</b> | <b>8 717 000</b> | <b>7 474 000</b> |
| -varav byggnad                                 | 6 595 000        | 5 092 000        |

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

|                     | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats | Amortering<br>under året | Skuld vid<br>årets slut |
|---------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek 731771 | 2026-12-01               | 2,86      | -                        | 1 250 000               |
| Stadshypotek 770713 | 2027-06-01               | 2,81      | -                        | 1 250 000               |
| Stadshypotek 811617 | 2026-01-14               | 2,77      | -                        | 128 750                 |
| Stadshypotek 806555 | 2027-12-01               | 2,82      | -                        | 473 250                 |
|                     |                          |           | -                        | <b>3 102 000</b>        |

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Epidemien 1**

Org.nr 769618-8213

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Epidemien 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Epidemien 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Epidemien 1 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag har även granskat protokoll från styrelsens sammanträden, samt kontrollerat att styrelsen följt vad som står i stadgarna.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Strängnäs den

Gunilla Larsson

Av föreningen vald revisor

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                    | 4 988 000        | 4 988 000        |
| Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter                                    | Inga             | Inga             |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                           | <b>4 988 000</b> | <b>4 988 000</b> |

### Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-04  
Eskilstuna

Datum framgår av min elektroniska signering

Monika Hjeds Löfmark  
Styrelseordförande

Patrik Karlsson  
Ledamot

Tom Christiansson  
Ledamot

Lovisa Ravald  
Ledamot

Bill Hagberg  
Ledamot

Bengt Hellgren  
Ledamot

CARIN KARLSSON  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som  
framgår av min elektroniska signering

Gunilla Larsson  
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Epidemien 1**

Org.nr 769618-8213

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Epidemien 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Epidemien 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Epidemien 1 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag har även granskat protokoll från styrelsens sammanträden, samt kontrollerat att styrelsen följt vad som står i stadgarna.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Strängnäs den 2026-05-11



Gunilla Larsson

Av föreningen vald revisor