

Bostadsrättsföreningen Borgmästaren
Org nr 716402-0369

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Sarah Olsson	Ordförande	2027
Lovisa Forsberg	Kassör	2027
Mats Pettersson	Sekreterare	2027/Avgått 2026-04-01 pga. flytt
Elsa Larsson	Ledamot	2027/Sedan 2026-05-27
Linda Carling	Suppleant	2026
Dan Larsson	Suppleant	2027

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Eskilstuna kommun, Södermanlands län.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget styrelsearvode eller övrigt arvode.

Föreningsstämman valde Julia Ceesay och Elsa Larsson som valberedning till nästa stämma.

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 12, Eskilstuna kommun, innehållande 9 st lägenheter och 1 st lokal fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kök, 3 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök, 4 st 4 rum och kök.

Nybyggnadsår 1929, värdeår efter renoveringar 1986. 9 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Total boyta 877 m² och lokalyta 23 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen innefattar bl.a. brand, vattenskada och inbrott. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Alla bostadsrättshavare tecknar egen bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har en ny underhållsplan som sträcker sig tom. år 2040. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 1 854 900 kr under kommande 15 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	533 765	533 140	592 798	485 942
Resultat efter finansiella poster	kr	-170 171	60 856	129 206	-223 232
Soliditet	%	23	27	26	23
Likviditet	%	734	904	745	754
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	539	539	504	504
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	589	572	531	
Skuldsättning per kvm	kr	2 904	2 904	2 904	2 904
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 980	2 980	2 980	2 980
Energikostnad per kvm	kr	135	128	118	120
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,5	5,5	5,9	5,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,1	5,2	5,6	
Sparande per kvm	kr	233	151	227	24
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,70	94,03	77,41	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2040.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	48 249	607 062	364 497	-76 075	60 856
Reservering till yttre fond			178 000	-178 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-15 650	15 650	
Balansering av föregående års resultat				60 856	-60 856
Årets resultat					<u>-170 171</u>
Belopp vid årets utgång	48 249	607 062	526 847	-177 569	-170 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-177 567
Årets resultat	-170 171
	<u>-347 738</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	123 660
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-321 192
I ny räkning balanseras	-150 206
	<u>-347 738</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-170 171
Dispositioner	197 532
	<u>27 361</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	329 315
---	---------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

533 765

533 140

Summa rörelseintäkter

533 765

533 140

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-247 902

-333 379

Periodiskt underhåll

5

-321 192

-15 650

Övriga externa kostnader

6

-47 674

-54 460

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-58 376

-59 374

Summa rörelsekostnader

-675 144

-462 863

Rörelseresultat

-141 379

70 277

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

18 113

28 172

Räntekostnader

-46 905

-37 593

Summa finansiella poster

-28 792

-9 421

Resultat efter finansiella poster

-170 171

60 856

Årets resultat

-170 171

60 856

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-170 171

60 856

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

321 192

15 650

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-123 660

-178 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

27 361

-101 494

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 624 035	2 682 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 624 035	2 682 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		800	800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		800	800
Summa anläggningstillgångar		2 624 835	2 683 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	12 046	8 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 519	67 038
Klientmedel i SHB		869 463	975 476
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		953 028	1 051 290
Summa omsättningstillgångar		953 028	1 051 290
Summa tillgångar		3 577 863	3 734 501

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		655 311	655 311
Fond för yttre underhåll		526 847	364 497
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 182 158</u>	<u>1 019 808</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-177 567	-76 073
Årets resultat		-170 171	60 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-347 738</u>	<u>-15 217</u>
Summa eget kapital		834 420	1 004 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 613 562	0
Summa långfristiga skulder		<u>2 613 562</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	2 613 562
Leverantörsskulder		19 232	17 623
Skatteskulder		1 368	1 713
Övriga skulder	12	1 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 811	97 012
Summa kortfristiga skulder		<u>129 881</u>	<u>2 729 910</u>
Summa eget kapital och skulder		3 577 863	3 734 501

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-141 379	70 277
---	----------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	58 376	59 374
---------------	--------	--------

Erhållen ränta	6 113	16 972
----------------	-------	--------

Erhållna utdelningar	12 000	11 200
----------------------	--------	--------

Erlagd ränta	-46 905	-37 593
--------------	---------	---------

-111 795	120 230
-----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 752	-32 089
---	--------	---------

Ökning/minskning leverantörsskulder	1 609	-20 942
-------------------------------------	-------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	11 924	10 921
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 014	78 120
---	-----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	-106 014	78 120
-------------------------	-----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	975 476	897 356
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	869 462	975 476
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år tom 2066
Grindar	20 år tom 2027
Armaturer	20 år tom 2027
Fiberinstallation	15 år tom 2034
Gräsklippare	5 år tom 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har haft en extrastämma för att välja in ledamöter och suppleanter 2026-05-27.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	472 944	472 944
Hyror lokaler	21 828	21 828
Uppvärmningsavgifter	43 213	39 943
Övriga hyrestillägg	4 416	4 416
Övriga intäkter	1 552	4 197
Brutto	543 953	543 328
Avdrag kallas	-10 188	-10 188
Summa nettoomsättning	<u>533 765</u>	<u>533 140</u>

I årsavgiften ingår vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för värme för Ruths Gränd 2 A debiteras utefter förbrukning.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	2 232	19 862
Reparationer, löpande underhåll	19 474	119 610
Elavgifter	45 109	45 604
Uppvärmning	43 213	39 943
Vatten och avlopp	32 820	29 577
Renhållning	15 158	15 798
Försäkringar	46 322	43 345
Övriga fastighetskostnader	27 218	4 120
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 356	15 520
Summa driftskostnader	247 902	333 379

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Obligatorisk VentilationsKontroll	73 750	15 650
Målningsarbete tak	247 442	0
Summa periodiskt underhåll	321 192	15 650

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyreskostnader	0	147
Förbrukningsinventarier	0	1 852
Kommunikation	0	865
Revision	21 424	20 800
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 695	20 015
Övriga förvaltningskostnader	5 055	10 280
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	47 674	54 459

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 097	16 922
Övriga ränteintäkter	16	50
Utdelning MBF	12 000	11 200
Summa finansiella intäkter	<u>18 113</u>	<u>28 172</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 535 429	6 535 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 535 429	6 535 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 503 018	-4 444 642
Årets avskrivningar	-58 376	-58 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 561 394	-4 503 018
Utgående planenligt värde	<u>1 974 035</u>	<u>2 032 411</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	650 000	650 000
Utgående planenligt värde	650 000	650 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 624 035</u>	<u>2 682 411</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 466 000	5 467 000
Taxeringsvärde mark	1 552 000	1 552 000
	<u>8 018 000</u>	<u>7 019 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 934 000	6 934 000
Lokaler	84 000	85 000
	<u>8 018 000</u>	<u>7 019 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	33	33
Fordran uppvärmningsavgift	12 013	8 743
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>12 046</u>	<u>8 776</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken Stadshypotek	3,38	2029-10-30	2 613 562
Summa skulder till kreditinstitut			2 613 562
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			0
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 613 562
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 613 562

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	3 252 000	3 252 000
Summa ställda säkerheter	3 252 000	3 252 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 470	0

Årsredovisning färdigställdes 2026-05-28.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Lovisa Forsberg

Elsa Larsson

Sarah Olsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

SARAH OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-01 08:10:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SARAH OLSSON

Sarah Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.51.139

ELSA LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-01 10:23:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elsa Frid

Elsa Larsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.66.205.131

LOVISA FORSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-02 15:35:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LOVISA FORSBERG

Lovisa Forsberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.72.146

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-03 06:49:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.107