Årsredovisning 2025

Brf Bolmensvägen 29-35

769608-9320



nabo

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bolmensvägen 29-35

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vidöstern 4	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet löper ut 2033-10-01

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 984 kvm och 1 lokal om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Avesson	Ordförande
Eric Von Knorring	Styrelseledamot
Petter Salminen	Styrelseledamot
Fabian Grenklo	Suppleant
Jörgen Krantz	Suppleant

Valberedning

Per-Axel Kilén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Valon Gashi	Revisor	BoRevision

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2007
- Installation av säkerhetsdörrar

2009
- Radonmätnimg

2015
- Installation av fiber

2016
- Byte av vitvaror i tvättstugan

2017
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2018
- Uppdatering av stadgar
- Målning av entréer i trapphus
- Lagning av putssläpp i trapphus och fasad
- Upprättning av systematiskt brandskyddsarbete

2019
- Byte av källardörrar
- Förstudie dränering
- Energideklaration
- Installation av portpassersystem
- Stamspolning

2020
- Underhåll av tak och skorstenar
- Radonmätning

2021
- Dränering
- Byte av entrédörrar

2022
- Byte av fönster och balkongdörrar

2023
- Installerat varmvatten till tvättmaskinerna
- Nya kärl och kärlskåp till sopor
- Installerat belysning på vinden
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Ny styrning till underhållsscentral för värme

2024
- Stamspolning

2025
- Nytt tryckkärl till UC , byte av VVC pump samt översyn av värmeväxlare

Planerade underhåll

2026 • Besiktning balkonger, underhåll UC, införande av nära återvinning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och Fastighetsskötsel	NABO
Internet	Ownit
Service Underhållscentral	Antonsen rör
TV	Tele2
TV	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tomträttsavgälden kommer höjas stegvis under fem år from oktober 2023. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 12% Värmecentralen har underhållits med nya delar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för TV utbud med Telenor tecknades under året, avtalet med Tele2 har upphört 1 oktober.

Övriga uppgifter

Styrelsen har arbetat aktivt med att se över föreningens avtal, lån och gemensamma kostnader för att hålla nere utgifterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 427 820	1 282 406	1 105 946	975 555
Resultat efter fin. poster	-115 181	-214 086	-455 661	-3 086 547
Soliditet (%)	24	25	26	28
Yttre fond	492 025	198 325	297 600	297 600
Taxeringsvärde	32 123 000	33 497 000	33 497 000	13 796 720
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 375	1 228	1 059	921
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	90,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 639	10 710	10 710	10 710
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 703	9 767	9 767	9 767
Sparande / kvm totalyta, kr	242	50	-91	-2 985
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	45	43	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	205	165	176
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	63	36	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	312	244	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	4,15	3,98	-
Räntekänslighet (%)	7,74	8,72	10,11	11,63

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 500 000	-	-	11 500 000
Fond, yttre underhåll	198 325	-	293 700	492 025
Balanserat resultat	-8 113 017	-214 086	-293 700	-8 620 802
Årets resultat	-214 086	214 086	-115 181	-115 181
Eget kapital	**3 371 223**	**0**	**-115 181**	**3 256 041**

Upplysning vid förlust

Föreningen har under senaste åren utfört större underhåll på fastigheten med stora utgifter, samt att låneräntorna, tomträttsavgälden och de
taxebundna utgifterna har ökat, därav det negativa resultatet. Underskottet för 2025 har reducerats till mer än hälften från året innan.
Föreningen arbetar aktivt med att se över avtal och utgifter för att få ned kostnaderna. Månadsavgiften har för 2026 höjts med 3% för att täcka utgifter samt att öka sparandet. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2026 så den speglar det aktuella läget för behov av underhåll och planerade utgifter. Lån ska omförhandlas under 2026.

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 620 802
Årets resultat	-115 181
Totalt	**-8 735 984**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	297 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 750
Balanseras i ny räkning	-8 942 834
	-8 735 984

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 427 820	1 282 406
Övriga rörelseintäkter	3	2	-2
Summa rörelseintäkter		**1 427 822**	**1 282 404**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-753 628	-706 872
Övriga externa kostnader	9	-82 350	-83 189
Personalkostnader	10	-30 226	-30 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 088	-261 780
Summa rörelsekostnader		**-1 141 292**	**-1 082 066**
RÖRELSERESULTAT		**286 530**	**200 338**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 838	5 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-405 549	-419 538
Summa finansiella poster		**-401 711**	**-414 424**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-115 181**	**-214 086**
ÅRETS RESULTAT		**-115 181**	**-214 086**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	12 659 580	12 934 668
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 659 580**	**12 934 668**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 659 580**	**12 934 668**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 332	12 746
Övriga fordringar	13	821 144	718 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 922	81 421
Summa kortfristiga fordringar		**922 398**	**813 037**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 234
Summa kassa och bank		**0**	**2 234**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**922 398**	**815 271**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 581 978**	**13 749 939**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 500 000	11 500 000
Fond för yttre underhåll		492 025	198 325
Summa bundet eget kapital		**11 992 025**	**11 698 325**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 620 802	-8 113 017
Årets resultat		-115 181	-214 086
Summa ansamlad förlust		**-8 735 984**	**-8 327 102**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 256 041**	**3 371 223**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 033 000	7 099 208
Leverantörsskulder		33 524	61 316
Skatteskulder		3 158	3 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 255	214 579
Summa kortfristiga skulder		**10 325 937**	**7 378 716**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 581 978**	**13 749 939**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**286 530**	**200 338**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	275 088	261 780
	561 618	**462 118**
Erhållen ränta	3 838	5 114
Erlagd ränta	-364 212	-422 212
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**201 244**	**45 020**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 570	-93 575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 909	105 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**140 765**	**57 409**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-66 208	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-66 208**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**74 557**	**57 409**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**720 997**	**663 588**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**795 554**	**720 997**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bolmensvägen 29-35 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,16 %
Yttertak	2,87 %
Fasader	2,87 %
Balkonger	2,87 %
Fönster	2,87 %
Stamledningar VA	1,65 %
Stamledningar Värme	2,87 %
Styr & övervakning	3,52 %
El	1,65 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 249 268	1 122 768
Hyresintäkter, bostäder	62 910	59 610
Hyresintäkter, lokaler	51 312	45 045
Kabel-TV/Bredband	48 960	44 880
Övriga intäkter	15 370	10 103
Summa	**1 427 820**	**1 282 406**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	**2**	**-2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 076	36 252
Besiktning och service	19 000	46 205
Summa	**58 076**	**82 457**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	395	19 066
Bostäder	0	20 226
Tvättstuga	14 110	0
Soprum/miljöanläggning	0	459
VA	0	21 000
El	1 988	2 110
Summa	**16 493**	**62 861**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	3 900
Värme	90 750	0
Summa	**90 750**	**3 900**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	44 475	46 203
Uppvärmning	178 621	211 475
Vatten	55 891	64 747
Sophämtning	30 303	29 997
Summa	**309 290**	**352 422**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 228	16 272
Tomträttsavgälder	137 200	92 675
Kabel-TV	24 010	20 976
Bredband	47 232	31 344
Arvode teknisk förvaltning	2 021	1 875
Fastighetsskatt	43 328	42 090
Summa	**279 019**	**205 232**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	478	1 210
Övriga förvaltningskostnader	23 499	22 480
Revisionsarvoden	21 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	37 124	39 499
Summa	**82 350**	**83 189**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 000	23 000
Sociala avgifter	7 226	7 225
Summa	**30 226**	**30 225**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405 440	419 538
Övriga räntekostnader	109	0
Summa	**405 549**	**419 538**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 685 604	16 685 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**16 685 604**	**16 685 604**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 750 936	-3 489 156
Årets avskrivning	-275 088	-261 780
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 026 024**	**-3 750 936**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 659 580**	**12 934 668**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 409 000	13 777 000
Taxeringsvärde mark	17 714 000	19 720 000
Summa	**32 123 000**	**33 497 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 842	107
Skattefordringar	1 278	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 470	0
Nabo Klientmedelskonto	307 722	250 647
Borgo	487 832	468 116
Summa	**821 144**	**718 870**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 259	13 829
Fastighetsskötsel	10 155	9 769
Försäkringspremier	8 545	8 140
Kabel-TV	2 085	7 027
Tomträtt	37 075	33 375
Förvaltning	10 803	9 281
Summa	**86 922**	**81 421**

rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-18	2,81 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-30	2,44 %	3 753 000	3 753 000
Nordea Hypotek	2026-11-19	2,14 %	3 280 000	3 346 208
Summa			**10 033 000**	**10 099 208**
Varav kortfristig del			10 033 000	7 099 208

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 033 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 013	4 429
El	3 965	3 739
Uppvärmning	22 207	25 018
Utgiftsräntor	65 477	24 140
Vatten	10 204	19 151
Löner	23 000	23 000
Beräknade uppl. sociala avifter	7 227	7 227
Förutbetalda avgifter/hyror	119 162	107 875
Summa	**256 255**	**214 579**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 253 000	10 253 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Eric Von Knorring
Styrelseledamot

Marie Avesson
Ordförande

Petter Salminen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.03.2026 11:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 12.03.2026 09:28

DOCUMENT ID:
HkiBtxecWg

ENVELOPE ID:
rk-9BYex9-x-HkiBtxecWg

DOCUMENT NAME:
Brf Bolmensvägen 29-35, 769608-9320 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
a886ae62338c03e276a9be8685b9f4e6125c6ebb59b0d95b25f7bde783299cea5327a777366e4d7f45aefe5f3448ef3b8cff901201b6f3cdac507dba4d048be3

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. **MARIE AVESSON**	**Signed**	**12.03.2026 11:34**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.avesson@live.se	Authenticated	12.03.2026 11:31	Low	IP: 90.238.0.57
2. **Joni Petter Salminen**	**Signed**	**14.03.2026 10:17**	**eID**	**Swedish BankID**
kemikaze@gmail.com	Authenticated	12.03.2026 09:51	Low	IP: 84.216.38.211
3. **ERIC SAMUEL VON KNORRING**	**Signed**	**17.03.2026 08:58**	**eID**	**Swedish BankID**
eric.von.knorring@gmail.com	Authenticated	17.03.2026 08:55	Low	IP: 193.15.228.18
4. **VALON GASHI**	**Signed**	**17.03.2026 11:10**	**eID**	**Swedish BankID**
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	17.03.2026 09:03	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolmensvägen 29-35, org.nr. 769608-9320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolmensvägen 29-35 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HyYrKxg9ZI-Bk9HFleqbx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bolmensvägen 29-35 för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
HyVrKxg9ZI-Bk9HFleqbx

SEALED BY Verified HYYRKXG9ZL-BK9HFLEQBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.03.2026 11:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 12.03.2026 09:28

DOCUMENT ID:
Bk9HFleqbx

ENVELOPE ID:
HyYrKxg9Zl-Bk9HFleqbx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Bolmensvägen 29-35.pdf
2 pages

SHA-512:
bb7e7ed408b87c433fbc5f7ce89c29f5826e914202b4a0
0764b817ae55a288b667607ec94d1e0b9e815be91bc33
4633c0bacc4e87edd0a2814488c73d04a872f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	**Signed**	**17.03.2026 11:10**	**eID**	**Swedish BankID**
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	17.03.2026 11:07	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

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