Årsredovisning 2025
Brf Bolmen 1

769618-3008



rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bolmen 1

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

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 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bolmen 1	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår år 1943 och värdeår är 1995.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 138 bostadsrätter om totalt 6 807 kvm och 19 lokaler om 683 kvm.

Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum och kök

92 st 2 rum och kök

21 st 3 tum och kök

Styrelsens sammansättning

Fredrik Ulander Nilsson	Ordförande
Ing-Britt Roche	Styrelseledamot
Malin Hansson	Styrelseledamot
Matilda Sundqvist	Styrelseledamot
Sven Eriksson	Styrelseledamot

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Bakertilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Utförda historiska underhåll

1995 Totalrenovering, Stambyte stående stammar och tappvattenledningar, renovering kök och badrum. Installation av mek. frånluftsventilation. Nya elstigare, installaton av 3-fas. Nya tvättstugor mm.

2015 Balkonger samt målning och renovering av fönster.

2016 Takunderhåll, markarbete avloppsrör, besiktning av hyresrätter. OVK-besiktning.

2017 Energibesparande åtgärder, byte till energilampor i trapphus.

2018 Målning och renovering av samtliga trapphus, stensättning på gården .

2019 Installation avluftare fjärrvärme.

2020 Byte undercentral fjärrvärme, förbättring parkmark, spillvattenledningar i bottenplattor.

2022 Byte liggande stam Hus J (Bolmensvägen 18-22).

2023 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
Besiktning, beskärning av samtliga träd. Viss fällning av döda träd.
Byte styrsystem för utebelysning.

2024 Avjämning och dammbindning av golv i hobbyrum
Finplanering/återställning innergård Hus J (Bolmensvägen 18-22)
Målning av golv i avfallsrum och hobbyrum
Tilläggsisolering av vindar
Byte av radiatorventiler

2025 Byte av avgasare i undercentral
Byte av cirkulationspump i undercentral
Komplettering med vattenutkastare på hus där det saknades
Byte till energiglas invändigt på alla källarfönster
Renovering och ommålning av samtliga fönster
Stamspolning och statuskontroll av VA-stammar
Renovering verksamhetslokal Bolmensvägen 6

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Planerade underhåll

2026
- Lagning av bruksfogar på fönster
- Målning av ståldörrar och ståldetaljer i fasad
- Målning utvändiga räcken
- Renovering portar, träpartier och skyltfönster
- Ommålning plåttak på avfallsrum

2027
- Renovering tvättstuga M23 inkl byte av maskiner

2028
- Taktvätt och målning av takdetaljer, såsom skorstensplåtar etc

2029
- OVK-besiktning / energideklaration
- Fogkompletteringar och byte av skadade tegelstenar

2030
- Renovering tvättstugor M7, B4, B12 inkl byte av maskiner
- Stamspolning och filmning av stammar

2046
- Stambyte vertikala stammar (kök/badrum)

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	OwnIT
Ekonomisk förvaltning, Hyresförhandling	Simpleko AB
Elleverantör	Fortum
Elnätsägare	Ellevio
Fjärrvärmeleverantör	Stockholm Exergi
Förpackningsåtervinning	Remondis
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Hämtning hushållsavfall och Tappvattenleverantör	SVOA
Lås och nyckelservice	Hellgrens Lås
Parkeringsövervakning	Community Parking Sverige
Parkförvaltning	Stockholm Trädgårdstjänst
Passersystem	Mysec
Prognosstyrning fjärrvärme	ERAB
Serviceavtal och driftoptimering fjärrvärme	Energispar
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel samt Underhållsplan	Nabo
Trapphusstädning	KEAB-gruppen
Trygghetsjour	Svenska Störningsjouren
Vinterunderhåll	Fined

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att möta ökade kostnader genomfördes en höjning av avgifterna först per 2025-02-01 med 14 % och även per 2025-09-01 med ytterligare 14 %.

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 056 959	6 270 505	5 785 754	5 678 812
Resultat efter fin. poster	-2 973 168	-3 884 682	-5 237 163	-4 760 010
Soliditet (%)	73	77	78	78
Yttre fond	1 976 286	2 499 000	1 100 000	1 491 047
Taxeringsvärde	262 147 000	265 873 000	265 873 000	265 873 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	704	643	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,3	65,4	66,4	66,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 620	4 959	4 959	5 037
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 539	4 004	4 004	4 004
Sparande / kvm totalyta, kr	67	32	-37	122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	32	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	202	183	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	46	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	287	261	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	1,87	1,60	1,21
Räntekänslighet (%)	6,81	7,05	7,71	7,95

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust om 2 973 tkr, lägger man tillbaka avskrivningarna om 2 200 tkr är redovisad förlust 773 tkr. Årets kassaflöde är positivt med 798 tkr efter upptagning av nytt lån för underhållsåtgärder. Avgifterna har höjts vid två tillfällen under 2025, dels i februari med 14 % och dels i september med 14 %. Föreningen har inga problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	119 733 936	-	-	119 733 936
Upplåtelseavgifter	17 157 508	-	-	17 157 508
Fond, yttre underhåll	2 499 000	-	-522 714	1 976 286
Balkongfond	409 395	71 830	-	481 225
Balanserat resultat	-28 021 017	-3 884 682	522 714	-31 382 985
Årets resultat	-3 884 682	3 884 682	-2 973 168	-2 973 168
Eget kapital	**107 894 140**	**71 830**	**-2 973 168**	**104 992 803**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-31 382 985
Årets resultat	-2 973 168
Totalt	**-34 356 152**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 286 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 976 286
Balanseras i ny räkning	-33 665 866
	-34 356 152

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

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 056 960	6 270 505
Övriga rörelseintäkter	3	1 217 297	243 535
Summa rörelseintäkter		**8 274 257**	**6 514 040**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 955 482	-6 936 340
Övriga externa kostnader	9	-893 110	-531 430
Personalkostnader	10	-430 863	-298 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 200 471	-2 205 000
Summa rörelsekostnader		**-10 479 926**	**-9 971 617**
RÖRELSERESULTAT		**-2 205 669**	**-3 457 577**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 343	135 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-822 842	-562 264
Summa finansiella poster		**-767 499**	**-427 105**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 973 168**	**-3 884 682**
ÅRETS RESULTAT		**-2 973 168**	**-3 884 682**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	132 627 645	134 734 377
Markanläggningar	13	7 941	9 705
Maskiner och inventarier	14	170 328	133 348
Pågående projekt	15	3 746 814	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**136 552 728**	**134 877 430**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**136 552 728**	**134 877 430**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		149 633	43 903
Övriga fordringar	16	146 409	82 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	647 319	258 478
Summa kortfristiga fordringar		**943 361**	**384 796**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 085 554	4 287 932
Summa kassa och bank		**5 085 554**	**4 287 932**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 028 915**	**4 672 728**
SUMMA TILLGÅNGAR		**142 581 643**	**139 550 158**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 891 444	136 891 444
Uppskrivningsfond		481 225	409 395
Fond för yttre underhåll		1 976 286	2 499 000
Summa bundet eget kapital		**139 348 955**	**139 799 839**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 382 985	-28 021 017
Årets resultat		-2 973 168	-3 884 682
Summa ansamlad förlust		**-34 356 152**	**-31 905 699**
SUMMA EGET KAPITAL		**104 992 803**	**107 894 140**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		136 063	72 899
Summa långfristiga skulder		**136 063**	**72 899**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		2 041 029	340 906
Skatteskulder		37 629	37 549
Övriga kortfristiga skulder		1 929	10 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 372 190	1 194 510
Summa kortfristiga skulder		**37 452 777**	**31 583 119**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**142 581 643**	**139 550 158**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-2 205 669**	**-3 457 577**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 200 471	2 205 000
	-5 198	**-1 252 577**
Erhållen ränta	1 151	135 158
Erlagd ränta	-803 858	-562 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-807 905**	**-1 679 682**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-504 373	50 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 850 674	-582 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**538 396**	**-2 212 220**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 875 769	-680 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 875 769**	**-680 728**
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	71 830	64 368
Upptagna lån	4 000 000	0
Depositioner	63 164	25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**4 134 994**	**89 368**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**797 621**	**-2 803 580**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 287 932**	**7 091 512**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 085 554**	**4 287 932**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bolmen 1 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	1,07 - 4,32 %
Stamledningar Värme	3,31 %
El	2,92 %
Yttertak	3,20 %
Fasader	3,20 %
Fönster	2,80 %
Ventilation	4,96 %
Balkonger	3,46 %
Restpost	2,32 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %
Installationer	10,00 - 20,00 %

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.

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 745 857	4 016 832
Övriga årsavgifter	-40 587	-22 082
Hyresintäkter, bostäder	1 338 702	1 286 987
Hyresintäkter, lokaler	568 430	521 166
Hyresintäkter, p-platser	153 000	151 720
Övriga intäkter	291 452	315 876
El	100	0
Öres- och kronutjämning	5	6
Summa	**7 056 960**	**6 270 505**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrig intäkt 1, moms	0	8 000
Vidarefakturering	100	0
Vidarefakturering moms	18 593	19 777
Erhållna bidrag	41 850	0
Erhållna skadestånd	128 058	0
Försäkringsersättning	750 064	215 758
Återvunnen moms	278 632	0
Summa	**1 217 297**	**243 535**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	264 552	297 160
Besiktning och service	172 695	100 908
Städning	177 267	169 209
Yttre skötsel	465 979	396 361
Snöskottning	140 404	167 392
Övrigt	14 736	2 288
Summa	**1 235 633**	**1 133 318**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 130	3 750
Försäkringsskador	8 036	0
Rep Underhåll	24 504	0
Rep Hyreslägenheter/bostäder	83 906	39 363
Rep Hyreslokaler	103 972	63 056
Tvättstuga	45 009	72 592
Rep Trapphus/port/entr	6 675	1 584
Rep Källarutrymmen	14 590	0
Rep Soprum	6 817	1 430
Dörrar och lås/porttele	21 814	38 731
Rep Övriga gemensamma utrymmen	15 031	13 305
VA	1 272	0
Rep Värme	33 771	0
Rep Ventilation	4 253	28 673
Rep El/Installation	96 576	63 804
Tak	0	46 449
Fasader	0	1 558
Rep Gård/markytor	1 464	0
Rep Skadegörelse	0	767
Rep försäkringskada	110 900	209 877
Summa	**579 719**	**584 940**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Återställning efter dränering	11 518	2 226
Fel i entreprenad	370 256	83 383
byte av radiatorventiler	4 904	1 069 984
Återställning Lokal B6	496 600	0
Fönsterrenovering	0	0
Dräneringsarbete	0	343 911
Tilläggsisolering samtliga vindar	0	650 378
Övrigt	673 042	-233 169
Summa	**1 556 320**	**1 916 714**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	207 265	192 608
Uppvärmning	1 647 656	1 510 330
Vatten	469 803	444 082
Sophämtning	373 635	339 058
Summa	**2 698 358**	**2 486 078**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 042	118 572
Självrisker	168 600	105 000
Kabel-TV	284 120	287 078
Fastighetsskatt	298 690	304 640
Summa	**885 452**	**815 290**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Vidarefakturering extern	23 750	19 777
Övriga förvaltningskostnader	324 928	97 815
Förbrukningsmaterial	122 950	47 082
Juridiska kostnader	13 163	5 500
Revisionsarvoden	30 988	28 744
Ekonomisk förvaltning	261 605	254 700
Konsultkostnader	115 726	77 812
Summa	**893 110**	**531 430**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	336 000	229 200
Sociala avgifter	94 863	69 647
Summa	**430 863**	**298 847**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	822 743	562 125
Övriga räntekostnader	99	139
Summa	**822 842**	**562 264**

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 323 543	152 642 815
Årets inköp	0	680 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**153 323 543**	**153 323 543**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 589 166	-16 485 890
Årets avskrivning	-2 106 732	-2 103 276
Utgående ackumulerad avskrivning	**-20 695 898**	**-18 589 166**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**132 627 645**	**134 734 377**
I utgående restvärde ingår mark med	*43 801 745*	*43 801 745*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 147 000	129 873 000
Taxeringsvärde mark	122 000 000	136 000 000
Summa	**262 147 000**	**265 873 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 301	35 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 301**	**35 301**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 596	-23 832
Årets avskrivning	-1 764	-1 764
Utgående ackumulerad avskrivning	**-27 360**	**-25 596**
Utgående restvärde enligt plan	7 941	9 705

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 083 405	1 083 405
Årets inköp	128 955	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 212 360**	**1 083 405**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-950 057	-850 097
Årets avskrivning	-91 975	-99 960
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 042 032**	**-950 057**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**170 328**	**133 348**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	3 746 814	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	**3 746 814**	**0**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 802	38 289
Skattefordringar	47 302	0
Övriga fordringar	60 305	44 126
Summa	**146 409**	**82 415**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 303	16 605
Försäkringspremier	137 965	121 500
Kabel-TV	55 736	54 937
Förvaltning	68 491	65 436
Inkomsträntor	54 192	0
Summa	**368 687**	**258 478**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-05-21	2,60 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-30	2,41 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-30	2,46 %	4 000 000	0
Summa			**34 000 000**	**30 000 000**
Varav kortfristig del			34 000 000	30 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 000 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 668	236
Städning	14 769	14 104
El	19 691	17 608
Uppvärmning	215 107	211 959
Utgiftsräntor	66 284	47 300
Vatten	121 035	111 420
Löner	123 240	123 240
Uppl kostn renhållningsavg	58 199	51 670
Sociala avgifter	38 722	38 722
Förutbetalda avgifter/hyror	678 475	548 251
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	**1 372 190**	**1 194 510**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 4 % från 2026-01-01.

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Stockholm

Fredrik Ulander Nilsson
Ordförande

Ing-Britt Roche
Styrelseledamot

Malin Hansson
Styrelseledamot

Matilda Sundqvist
Styrelseledamot

Sven Eriksson
Styrelseledamot

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

Bakertilly Mapema AB
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:34

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 04.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:
r1-V5Q8A-l

ENVELOPE ID:
rJWE5X80Ze-r1-V5Q8A-l

DOCUMENT NAME:
Brf Bolmen 1, 769618-3008 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
3a62973eb88418285b7ef5918df7f236aa032034ed66358f44ec683cfc1f65f52b4827007d95414c27ef612f945fac04fabcd2d1c3cd7ce7489f763a3a5c3fc7

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. **LARS FREDRIK ULANDER NILSSON**	**Signed**	**04.05.2026 17:15**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik@brfbolmen1.se	Authenticated	04.05.2026 17:14	Low	IP: 85.24.176.186
2. **ING-BRITT VIOLA ROCHE**	**Signed**	**04.05.2026 17:17**	**eID**	**Swedish BankID**
ingbrittroche@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 16:44	Low	IP: 46.195.151.0
3. **Malin Hansson**	**Signed**	**04.05.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
malin.castwall@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 20:18	Low	IP: 213.114.135.159
4. **MATILDA SUNDQVIST**	**Signed**	**04.05.2026 20:53**	**eID**	**Swedish BankID**
sundqvistmatilda@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 17:56	Low	IP: 212.107.134.202
5. **SVEN ERIK ERIKSSON**	**Signed**	**04.05.2026 21:18**	**eID**	**Swedish BankID**
sven@brfbolmen1.se	Authenticated	04.05.2026 21:16	Low	IP: 212.107.134.233
6. **Staffan Zander**	**Signed**	**05.05.2026 09:34**	**eID**	**Swedish BankID**
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	05.05.2026 09:33	Low	IP: 20.91.200.182

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bolmen 1
Org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bolmen 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

BJeVq78C-I-SkxZNc7IR-g

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bolmen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

BJeVq78C-I-SkxZNc7IR-g

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.

Nacka Strand, det datum som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

BJeVq78C-I-SkxZNc7IR-g

SEALED BY Verified BJEVQ78C-L-SKXZNC7IR-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:35

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 04.05.2026 16:16

DOCUMENT ID:
SkxZNc7IR-g

ENVELOPE ID:
BJeVq78C-l-SkxZNc7IR-g

DOCUMENT NAME:
RB Bolmen 1 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
d3e05eed05562a80fc64e801316d4d7d22567e37dd8a3
236c9f3fccc46b8c5f857ecb5dadea42ce973b113e7d5f3
f481f1ff51640b682caebde83e8e66aa55e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	05.05.2026 09:35	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	05.05.2026 09:34	Low	IP: 20.91.200.182

* 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