

fastum



ÅRSREDOVISNING 20240901–20250831

Brf Ordonnansen

Org nr 716421–6496

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ordonnansen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (äka bostadsrättsförening). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 februari 2025.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boarean är 5 121 kvm och totala lokalytan är 820 kvm, varav lokaler utgör 359 kvm samt garage 461 kvm. Föreningen disponerar 23 garageplatser. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4	st	2 rum och kök
8	st	3 rum och kök
33	st	4 rum och kök
8	st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgår till 1 724 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 155 209 000 kronor varav markvärdet motsvarar 50 209 000 kronor och byggnadsvärdet 105 000 000 kronor. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden och trappstädning med ProStäd. Trädgården

sköts av Svensk Utemiljö AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 januari 2000.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan utställd utav Nordstaden.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 782 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan med 457 000 kronor per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 januari 2025 haft följande sammansättning:

Git Eliasson	Ordförande
Roger Ericsson	Ledamot
Ewa Jansson	Ledamot
Katarina Agg	Ledamot
Max Kornhammar	Ledamot
Olof Vide	Suppleant
Katarina Roos Löwstedt	Suppleant
Dejana Radovanovic	Suppleant
Marzieh Gilak	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret..

Revisorer

Sanna Lindqvist Borev Revision	AB Ordinarie
Morgan Mossberg	Ordinarie

Valberedning

Chatarina Calvert	Sammanställande
Patrik Wittén	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering lån

Föreningen har tillräckliga medel placerade och i kassa och beslutade amortera 387 500kr vid omläggning av rörligt lån på 7 387 500kr i dec 2024.

Omläggning av lån

Lån på ca 11 000 000 kr respektive 7 000 000 kronor löpte ut 1 respektive 3 mars 2025. Offerter hämtades in från många banker och det var få som återkom med erbjudande som kunde konkurrera med nuvarande långgivare. Resultatet blev 3 nya lån. 7 000 000kr bundet på 4 år till 2029-03-01 ränta 2,89% 1 829 304kr bundet på 4 år till 2029-03-01 ränta 2,83% 9 000 000kr bundet på 2 år till 2027-03-03 ränta 2,66% Amortering sker på det lån med högst ränta.

Nytt Elavtal

Elavtalet löpte ut och offerter togs in från 4 elbolag. Nytt avtal på två år tecknades med Skellefteåkraft i okt 2024. Priset ökade från 48 öre/kwh till 67,1 öre/kwh. Omräknat pris för elstolpar Pga nytt elavtal, ökade driftkostnader och fler användare har avgiften på elstolpar i garaget anpassats till nuvarande självkostnadspris. Priset per kWh är fastställt till 2,50kr exkl moms från 1 april 2025.

Utbyte av armaturer

För att minska elkostnader och följa underhållsplanen har gårdens pollare och fundament bytts ut. Väggarmatur vid garage och soprum har bytts ut. Viss armatur i trapphusen har bytts ut, är numera sensorstyrda och samtliga är utrustade med LED-lampor. Arbetet kostade sammanlagt 63tkr + 89tkr.

Nytt avtal Ekonomisk förvaltning

Nuvarande avtal med Fastum sades upp för att konkurrensutsättas mot ytterligare 3 bolag. Fastum var konkurrenskraftiga och föreningen fick en prissänkning med 22 695kr/år. Avtalet kostar 51 900kr/år ex moms och gäller i 3 år från jan 2025.

Porttelefoner

Kostnader för felsökning av porttelefon har ökat. Styrelsen har därför tecknat årligt underhållsavtal för 8880kr med nuvarande leverantör med fast timpris och inställelsetider utöver leverans av tjänsten för porttelefonen.

Reparation av tak

Fastighetens tak är besiktigat och mindre reparationer har utförts av yttertaket för ca 140 000kr.

Fläktbyte

Ventilationsfläkt i port 21 är utbytt då lagerbyte inte längre är möjligt.

Vattenledningar

Stamventilerna för kallvatten, varmvatten och varmvattencirkulation är utbytta i port 17 efter felsökning av variationer i vattentemperatur.

Uppdaterat avtal antenner på tak

Avtalet med Cellnex förlängs till 2045-12-31 med möjlighet till 5 års förlängning och 24 månaders uppsägnings tid. Nuvarande hyresavtal höjs med 4000kr/år och KPI-indexering från 2026-01-01.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

OVK och en mindre rengöring genomfördes i lägenheter och lokaler under aug 2025. Kontrollen identifierade flertalet problem som behövde åtgärdas för att kontrollen skulle kunna godkännas och undvika viten. Åtgärder pågår.

Stengolv i portar och hissar

Stengolv i portar och hissar har slipats och fått ny beläggning.

Varningslampa garageutfart

En blinkande varningslampa finns nu monterad vid garageutfarten där många skolbarn passerar och föreningen har ett ansvar att förhindra olyckor. Lampan blinkar då garageporten är öppen.

Individuell varmvattenavläsning

Styrelsen har utrett möjligheten till att installera individuell varmvattenavläsning i syfte att öka miljömedvetenheten. Investeringen ligger dock runt en halv miljon och kan inte motiveras i dagsläget.

Beredskapsaktiviteter

En arbetsgrupp har genomfört aktiviteter i fastigheten då det råder allmän höjd beredskap i samhället. Skyddsrummet besiktigades 23 okt 2024 och ett flertal åtgärder har därefter vidtagits, bland annat inköp av material och numrering av väggar på förråden.

Anpassning inne i soprummet

Soprummet har fått ny ordning och nya skyltar för att bättre uppfylla behovet av olika avfallskärl för boende.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 88

Antal medlemmar vid årets slut 88

Antal nya medlemmar 9

Antal utträdde medlemmar 9

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	4 900	4 808	4 873	4 501
Resultat efter finansiella poster	-125	-174	-181	-177
Avskrivningar	-796	-796	-796	-783
Resultat exkl avskrivningar	671	622	615	606
Soliditet (%)	59,61	59,24	58,35	58,18
Skuldränta (%)	2,43	2,44	1,78	1,13
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	771	720	660
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 171	6 323	6 578	6 670
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 159	7 335	7 631	7 738
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	150	248	259
Räntekänslighet (%)	9,16	9,51	9,83	10,83
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	198	189	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,90	82,21	81,58	81,29

* Betalningsfri månad i januari 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023/2024 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 136 000	1 195 228	2 821 576	-174 140	55 978 664
Disposition av föregående års resultat:		186 943	-361 083	174 140	0
Årets resultat				-125 060	-125 060
Belopp vid årets utgång	52 136 000	1 382 171	2 460 493	-125 060	55 853 604

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 460 493
årets förlust	-125 060
	2 335 433

disponeras så att	
avsättning yttre fond	571 250
ur yttre fonden ianspråk tas	-230 480
i ny räkning överföres	1 994 663
	2 335 433

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till övervägande del på avskrivningskostnader för byggnad.

Avskrivningskostnaderna är inte kassaflödespåverkande och justerat för avskrivningar är resultatet för räkenskapsåret positivt med 671 tkr.

Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättning till underhållsfond i dagsläget är tillräcklig. Föreningen planerar dock att se över både avsättning till underhållsfond framgent då man fått en uppdaterad underhållsplan i december 2025 samt nivån på årsavgiften under innevarande räkenskapsår. Detta inte minst som en följd av övergång till avskrivningar enligt det obligatoriska K3-regelverket. Styrelsen ser inga större underhållsbehov i närtid men anser att det är viktigt att avgiftsnivån är tillräcklig för att möta underhållsbehov även på lång sikt.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 900 425	4 807 987
Summa rörelseintäkter		4 900 425	4 807 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 793 100	-2 775 575
Övriga externa kostnader	3	-421 894	-401 890
Personalkostnader	4	-112 999	-96 571
Avskrivningar		-795 641	-795 641
Summa rörelsekostnader		-4 123 634	-4 069 677
Rörelseresultat		776 791	738 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 884	26 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-918 735	-938 963
Summa finansiella poster		-901 851	-912 450
Resultat efter finansiella poster		-125 060	-174 140
Årets resultat		-125 060	-174 140

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

92 061 229

92 856 870

Summa materiella anläggningstillgångar

92 061 229

92 856 870

Summa anläggningstillgångar

92 061 229

92 856 870

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-11 940

-18 887

Övriga fordringar

6

863 666

891 353

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

183 050

181 344

Summa kortfristiga fordringar

1 034 776

1 053 810

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

580 579

565 346

Summa kortfristiga placeringar

580 579

565 346

Kassa och bank

Kassa och bank

21 643

20 805

Summa kassa och bank

21 643

20 805

Summa omsättningstillgångar

1 636 998

1 639 961

SUMMA TILLGÅNGAR

93 698 227

94 496 831

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 136 000

52 136 000

Fond för yttre underhåll

1 382 171

1 195 228

Summa bundet eget kapital

53 518 171

53 331 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 460 493

2 821 576

Årets resultat

-125 060

-174 140

Summa fritt eget kapital

2 335 433

2 647 436

Summa eget kapital

55 853 604

55 978 664

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

29 947 105

18 574 965

Summa långfristiga skulder

29 947 105

18 574 965

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 714 328

18 988 296

Depositioner garageöppnare

28 000

28 000

Leverantörsskulder

211 681

171 517

Skatteskulder

306 472

153 010

Övriga skulder

45 349

11 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

591 688

590 492

Summa kortfristiga skulder

7 897 518

19 943 202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

93 698 227

94 496 831

Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-125 060

-174 140

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

795 641

795 641

Förändring av skatteskuld/fordran

150 406

185 371

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

820 987

806 872

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-6 947

2 135

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 706

17 158

Förändring av leverantörsskulder

40 164

44 528

Förändring av kortfristiga skulder

34 657

43 355

Kassaflöde från den löpande verksamheten

887 155

914 048

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-901 828

-1 514 328

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-901 828

-1 514 328

Årets kassaflöde

-14 673

-600 280

Likvida medel + avräkningskonto vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 369 161

1 969 441

Likvida medel vid årets slut

1 354 488

1 369 161

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	3 687 564	3 687 564
Hyror lokaler	517 705	504 568
P-plats och garage	302 053	298 900
Kabel-tv och bredband*	43 884	43 884
Laddstolpar	11 766	3 906
Eldebiteringar*	270 769	217 799
Övriga intäkter	13 600	282
Antennplatser moms	51 084	51 085
Nyckeltagg	2 000	0
	4 900 425	4 807 988

*I årsavgifterna ingår det värme, vatten, el och kabel-tv.

Not 2 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsel, laddstolpar	419 351	352 462
Fjärrvärme	706 065	704 837
Vatten- och avlopp	163 389	123 079
Avfallshantering	133 718	182 491
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning*	76 505	80 570
Trädgårdsskötsel	47 084	64 852
Trädgård och utemiljö	8 424	4 887
Städning	189 571	117 401
Hyra av entrémattor	15 745	15 116
Snöröjning/sandning	179 079	168 040
Fastighetsförsäkring	74 722	69 053
Kabel-tv	78 082	76 537
Bredband	44 615	44 413
Hisskostnader och larm	54 203	41 155
Hissreparationer	10 158	14 198
Brandskydd och radonmätning	0	18 712
Övriga serviceavtal	25 265	17 741

Besiktningsskostnader	10 479	827
Reparation vattenskador	30 056	53 600
Övriga löpande reparationer	285 423	327 606
VA, periodiskt underhåll	0	200 568
Ventilation, periodiskt underhåll	0	22 930
Hyseslokal, periodiskt underhåll	0	2 647
Tak, periodiskt underhåll	111 495	0
Värme, periodiskt underhåll	0	43 912
El, periodiskt underhåll	118 985	0
Förbrukningsinventarier	0	14 479
Förbrukningsmaterial	10 685	6 588
Container, tippavgift	0	6 874
	2 793 099	2 775 575

*Teknisk förvaltning ligger numera under övriga externa kostnader.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskatt	62 090	66 620
Fastighetsavgift	91 372	85 544
Telefon och porto	0	5 944
Föreningsgemensamma kostnader	1 531	478
Revisionsarvode	18 338	18 744
Ekonomisk förvaltning	92 739	90 208
Teknisk förvaltning	82 322	71 948
Övriga externa kostnader	53 906	38 447
Leasing utav maskin, fordon	7 073	1 163
Uppdatering av underhållsplan	12 463	12 463
Rest, förseningsavgift	60	10 330
	421 894	401 889

Not 4 Personalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Styrelsearvode	83 658	69 825
Arvode till valberedning	2 864	2 624
Övriga arvoden	5 000	4 000
Sociala avgifter	21 477	20 122
	112 999	96 571

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	87 983 977	87 983 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 983 977	87 983 977
Ingående avskrivningar	-13 127 107	-12 331 466
Årets avskrivningar	-795 641	-795 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 922 748	-13 127 107
Redovisat värde mark	18 000 000	18 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 000 000	18 000 000
Utgående redovisat värde	92 061 229	92 856 870
Taxeringsvärden byggnader	105 000 000	98 200 000
Taxeringsvärden mark	50 209 000	58 462 000
	155 209 000	156 662 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	111 399	108 343
Avräkningskonto förvaltare*	752 267	783 010
	863 666	891 353

*Transaktionskonto hos Fastum.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Försäkring	45 068	42 530
Ekonomisk förvaltning	5 396	0
Bevakning	12 912	7 082
Kabel Tv//Bredband	10 249	10 175
Infometric, elavläsning	3 158	0
Serviceavtal hiss ITK	22 882	19 965
Fastighetsskötsel, Nordstaden	9 383	8 940
El medlemmar	74 002	92 652
	183 050	181 344

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek	4,3	2026-10-30	3 242 836	3 500 000
Stadshypotek	4,35	2025-03-01	0	11 086 468
Stadshypotek	2,89	2029-03-01	7 000 000	7 387 500
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	6 200 000	6 200 000
Stadshypotek	1,06	2028-03-01	9 389 293	9 389 293
Stadshypotek	2,83	2029-03-01	1 829 304	0
Stadshypotek	2,66	2027-03-01	9 000 000	0
Avgår kortfristig del			-6 714 328	-18 988 296
			29 947 105	18 574 965

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 6 714 328 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 200 000 kr

Amortering: Årlig amortering 514 328 kr samt en extra amortering 387 500 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader	76 710	106 880
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	14 464	14 464
Revisionsarvoden	14 658	14 658
Fjärrvärme	30 488	27 864
Fastighetsel	34 938	30 813
Avfallshantering	9 880	3 163
Reparationer	16 886	0
Ekonomisk förvaltning	0	7 162
Förutbetalda avgifter	349 664	341 488
	591 688	590 492

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	54 825 000	54 825 000
	54 825 000	54 825 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsavtal på dörrautomatik

Dörrautomatiken är från olika leverantörer med olika funktioner. Från och med i år har avtal tecknats med en leverantör som utför årlig kontroll och kan genomföra åtgärder vid behov.

Nytt avtal för brandskyddskontroll

Medlemmar och hyresgäster har ansvar för brandskydd i sin lägenhet och sin lokal. Fastigheten kontrolleras årligen av externt företag och sedan sep 2025 har nytt avtal tecknats för att utföra kontroll av nödbelysning, brandsläckare och rökluckor.

Garagegolvet

Nödvändigt underhåll av garagegolvet kommer genomföras under året för att minska risken för större mer djupgående skador framöver.

Överliggare balkong

Överliggare på 2 terrasser och två balkonger ska bytas ut.

Soprumsdörr

Soprumsdörr med gångjärn behöver bytas ut då den fastnar och inte går att reparera längre. Offert antagen för 20tkr.

Ytterportar

4st ytterportar behöver renoveras.

Fasadbesiktning

Fasadbesiktning ska genomföras närmaste året.

Städning

Nuvarande städtjänst sägs upp för att undersöka marknaden.

Firande av 25-årsjubileum

Fastigheten fyller 25 år 2025 och det firades med mat, dryck och quiz på bakgården. 60 boende deltog i den ballongprydda trädgården.

Årsredovisningen har beslutats 21 januari 2026

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Git Eliasson
Ordförande

Roger Ericsson

Ewa Jansson

Max Kornhammar

Katarina Agg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev revision AB

Morgan Mossberg
Föreningsrevisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Ordonnansen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-01-21 14:47:40

Dokumentet är undertecknat av:

	EVA JANSSON (19530915XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-21 13:37:31
	MORGAN MOSSBERG (19681028XXXX) Föreningsrevisor	2026-01-21 13:39:09
	Git Marlene Elisabeth Eliasson (19641018XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-21 13:54:46
	KATARINA AGG (19711001XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-21 13:50:48
	Max Vilhelm Kornhammar (19881219XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-21 13:37:45
	Roger Ingvar Ericsson (19551005XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-21 13:34:26
	Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2026-01-21 14:47:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Ordonnansen.pdf (1530332 byte)

EC813FCF31D4A00453E38CBD3A2FFFC32DB5B239CE1C36FA86E428817156C261C09D9E2904EA131DD15A
9F8F040B589CB57D9AFBBE5D8D1E464B048FF0855BF0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

