

# Årsredovisning

## BRF Vombaten

769632-6318

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11

### FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i BRF Vombaten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 260419. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Jönköping 260419

Björn Lundell



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Verksamhetsberättelse för Brf Vombaten 2025

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 250101 - 251231.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vombaten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades 20160706. Under 2017 förvärvade föreningen bolaget Jönköping Vombaten 1. Nuvarande stadgar registrerades 20161221.

Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 3 st radhuslängor som innehöll 17 st bostadsrättslägenheter.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 59,1 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

#### STYRELSEN:

Björn Lundell, ordförande  
Azra Ceric, kassör, vice ordförande  
Jesper Ankarberg, sekreterare  
Sara Isaksson, ledamot  
Henrik Fritzon, ledamot

Nicklas Svahn, suppleant  
Nicodemus Stiller, suppleant  
Frida Jansizian, suppleant

#### Revisor:

Marita Rydberg

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250511

#### FÖRÄNDRINGAR AV MEDLEMMAR:

Medlemmar vid årets början 33 st

Utträde 2 st och inträde 2 st

Medlemmar vid årets slut 33 st

1 bostad har under året bytt ägare med inflytt under 2026

#### FASTIGHETEN:

Föreningen äger fastigheten Vombaten 1 belägen i Jönköpings kommun.

Fastighetens boarea är 1.999 kvm fördelad på 17 bostadsrättslägenheter och samtliga är uthyrda. Fastighetens totala areal är 4.784 kvm.

Varje bostad har egen anslutning till fjärrvärme, eget el abonnemang och mätare.

Vatten ingår i hyran

Grundutbud för bredband, telefoni och TV finns men vill man ha utökade tjänster inom det så får man teckna egna avtal.

Tax.värdet för fastigheten Jönköping Vombaten 1 för år 2024 är 41.554 tkr, varav byggnadsvärde 27.903 tkr och markvärde 13.651 tkr. Byggår 2018

Fastigheten är OVK-besiktigad i februari 2025.

Energideklaration är utförd 220522 och giltig tom 320522

Fastigheten är energideklarerad med resultat B. Resultatet av energideklarationen innebär att medlemmar och föreningen uppfyller kraven för att söka grönt bolån.

Föreningen har avtal med entreprenör som sköter yttre miljön.

#### FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen tog 2023 fram en underhållsplan.

Årlig avsättning till underhållsfonden görs med 124 tkr.

#### GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL FASTIGHETEN

Bristfälligt gnagarskydd under yttre panel runt samtliga radhus är åtgärdad. Jönköpings kommun har bytt vattenmätare. Kommande år planeras för målning av gaveln på en fastighet samt vindskivor på samtliga fastigheter. Mögelpåväxt i förrådstaken har upptäckts och kommer åtgärdas så snart som möjligt.

#### GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL GÅRDEN

En balansbom på tomten är borttagen och på platsen är gräsmatta anlagd. Diverse belysning är utbytt under året. Staket och grind är uppförd i föreningens slänt i anslutning till föreningens lekpark. Uppdatering av lekplatsen är gjord samt ny sand påfylld. Under 2026 planeras besiktning av lekplatsen.

#### EKONOMI:

Föreningen budgeterar inför varje år och utifrån det bestäms kommande års månadsavgifter.

Inför 2025 så ökades avgifterna med 15%.

Årets resultat visar -655 tkr (-621 tkr föregående år). I resultatet ingår avskrivningar med 961 tkr.

Exkluderat avskrivningar som inte påverkar kassaflödet men inkluderat amorteringen på 127 tkr och avsättning till underhållsfond 124 tkr är resultatet 55 tkr. Det visar att föreningen kan sätta undan pengar som motsvarar årets avsättning till underhåll.

Kostnaderna kopplade till fastighetens drift gällande el, VA och löpande gårdsskötsel har ökat något. Övriga har minskat eller är i stort oförändrade.

Räntekostnaden för året har ökat kraftigt mot föregående år. Anledningen är att i slutet av 2024 skrevs lån bundna med låg ränta om och ökningen har belastat året.

I slutet av 2025 skrevs sen ytterligare ett lån om och lades rörligt.

Föreningen hade vid årets slut lån både i Nordea Hypotek och Stadshypotek och översikt över lån och bindningstid visas under noter.

Föreningen arbetar aktivt med överkottslikviditet som placeras på fasträntekonton.

Inför 2026 så har styrelsen beslutat om en avgiftsökning på 4% som träder i kraft från årsskiftet.

Föreningens ekonomiförvaltning sköts av DFEF AB.

#### FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens försäkring ersätter inte hemförsäkring för respektive lägenhet och gäller inte för den underhållsskyldighet som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Försäkringen gäller inte heller för utökad fast inredning och standard som bekostas av medlem.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Det åligger varje bostadsrättshavare att regelbundet kolla upp vad som gäller för föreningens försäkring och komplettera med egna försäkringar så man har fullgott försäkringsskydd.

#### ÖVRIGT

Städdag genomfördes i maj.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Rörelseintäkter	1 222	1 065	976	967	968
Resultat efter finansiella poster	-656	-621	-628	-636	-545
Soliditet %	62	62	62	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	611	531	483	483	783
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99,8	99	99,9	99,8
Skuld (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 563	12 626	12 691	12 755	12 820
Sparande (kr) per kvadratmeter	152	169	163	159	205
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	62	57	46	73	34
Räntekänslighet %	21	24	26	26	27

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 500 000	614 138	-3 604 772	-620 912
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Omförning föregående års resultat			-620 912	620 912
Avsättning yttre underhållsfond		124 065	-124 065	
Årets resultat				-655 627
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 500 000</b>	<b>738 203</b>	<b>-4 349 749</b>	<b>-655 627</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 349 749
Årets resultat	-655 627
<i>Summa</i>	<i>-5 005 376</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre underhållsfond	124 065
Balanseras i ny räkning	-5 129 441
<i>Summa</i>	<i>-5 005 376</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2</b>		
Medlemsavgifter m.m		1 222 248	1 062 766
Övriga rörelseintäkter		0	2 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 222 248</b>	<b>1 064 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	<b>3</b>	-339 783	-376 273
Övriga externa kostnader		-56 192	-62 256
Styrelsearvoden	<b>4</b>	-75 306	-68 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-960 789	-959 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 432 070</b>	<b>-1 466 564</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-209 822</b>	<b>-401 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 126	42 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 931	-261 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 805</b>	<b>-219 255</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-655 627</b>	<b>-620 912</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-655 627</b>	<b>-620 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-655 627</b>	<b>-620 912</b>

# BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

65 017 994

65 839 191

Summa materiella anläggningstillgångar

65 017 994

65 839 191

**Summa anläggningstillgångar**

**65 017 994**

**65 839 191**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Skattekonto

2 425

2 375

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 016

53 963

Summa kortfristiga fordringar

34 441

56 338

#### Kassa och bank

Kassa och bank

1 542 247

1 485 544

Summa kassa och bank

1 542 247

1 485 544

**Summa omsättningstillgångar**

**1 576 688**

**1 541 882**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**66 594 682**

**67 381 073**

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 500 000	45 500 000
Fond för yttre underhåll		738 203	614 138
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>46 238 203</i>	<i>46 114 138</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 349 749	-3 604 772
Årets resultat		-655 627	-620 912
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 005 376</i>	<i>-4 225 684</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 232 827</b>	<b>41 888 454</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Hypotekslån bundna	6	12 478 900	18 718 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 478 900</b>	<b>18 718 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kommande års amortering	6	127 024	127 024
Hypotekslån rörliga	6	12 544 852	6 432 426
Leverantörsskulder		2 771	21 672
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 308	193 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 882 955</b>	<b>6 774 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 594 682</b>	<b>67 381 073</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01  
2025-12-31

	2025-01-01	2025-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-209 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		960 789
Erhållen ränta		19 125
Erlagd ränta		-464 931
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>305 161</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		21 898
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>323 319</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-139 592
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-139 592</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån		-127 024
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-127 024</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>56 703</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 485 543</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 542 246</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Avskrivningstider anläggningstillgångar**

Byggnaden är komponentindelad enligt en schablon på de olika komponenternas bedömda livslängd.

Mark Ingen avskrivning

Markanläggningar 10-50 år

Komponenter ingående i byggnad 10-50 år

##### **Underhållsfond**

Föreningen gör årlig avsättning till underhållsfond

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsavgifter	1 222 248	1 062 766
	Överlåtelse och pantsättningsavgift	–	2 140
	<b>Summa</b>	<b>1 222 248</b>	<b>1 064 906</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsskötsel avtal	46 138	40 756
	Trädgårdsskötsel	848	21 460
	Reparation och underhåll fastighet	12 521	33 790
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	7 673	10 785
	El	10 701	9 879
	Vatten och avlopp	114 207	104 972
	Renhållning och sophämtning	51 551	53 332
	Försäkringspremier	26 954	25 590
	Kabel TV	46 716	42 184
	Övriga kostnader fastighet o gård	22 473	33 525
	<b>Summa</b>	<b>339 782</b>	<b>376 273</b>

Not 4	Personal	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvode	57 302	52 498
	Sociala avgifter	18 004	16 495
	<b>Summa</b>	<b>57 302</b>	<b>52 498</b>

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 572 680	71 489 600
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	139 592	83 080
	Utgående anskaffningsvärden	71 712 272	71 572 680
	Ingående avskrivningar	-5 733 489	-4 774 447
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-960 789	-959 042
	Utgående avskrivningar	-6 694 278	-5 733 489
	<b>Redovisat värde</b>	<b>65 017 994</b>	<b>65 839 191</b>
	Taxeringsvärden	41 554 000	41 554 000
	<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>		
	Byggnad 45.518.717		
	Mark 19.499.277		
	Totalt 65.017.994		

Not 6	Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea Hypotek, 1,13%, bundet tom 261118, amort 64000/år	6 176 426	6 240 426
	Nordea Hypotek, 2,26%, bundet tom 260218, amortfritt	6 432 426	6 432 426
	Stadshypotek, 2,6%, bundet tom 271201, amort 31512/år	6 270 962	6 302 474
	Stadshypo, 2,63%, bundet tom 281201, amort 31512/år	6 270 962	6 302 474

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-18

#### UNDERSKRIFTER

Jönköping 20260225

  
Björn Lundell

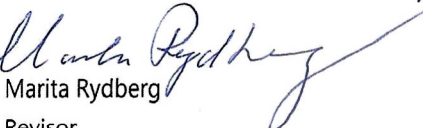
  
Azra Cerić

  
Henrik Fritzon

  
Sara Isaksson

  
Jesper Ankarberg

Min revisionsberättelse har lämnats 25/2 2026

  
Marita Rydberg  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.  
Organisationsnummer.769632-6318**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

## Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2026-02-25



Marita Rydberg