

ÅRSREDOVISNING 2025

BRF Orminge

Organisationsnummer: 714000 - 0576



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orminge i Saltsjö-Boo, med säte i Stockholms län, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse 2025

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens fastigheter och mark, planera underhåll, fastställa årsavgifter samt säkra en god ekonomi. Genom årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande drift och kommande underhåll. Årsavgiftens storlek baseras på en årlig driftbudget och en långsiktig underhållsplan.

Styrelsen har som mål att medlemmarna ska vara väl informerade om föreningens verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-22.

Bostadsrätten får inte användas för något annat ändamål än boende.
Föreningen tillåter inte Airbnb (hotellliknande uthyrning).

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Orminge med organisationsnummer 714000 - 0576, registrerades 1965-02-13 och förvärvades 1966.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1971-05-27.

Fastighetsbeteckningen är Orminge 48:2.

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt på Utövägen 3 - 29, 132 30 Saltsjö-Boo. Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 12 flerbostadshus i 3 plan och ett antal mindre hus/förråd, en verkstad, en byggnad med kontor, föreningslokal och tvättstuga samt parkeringsplatser.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 653 m², varav 12 252 m² utgör lägenhetsyta och 401 m² utgör lokalyta.

Föreningens tomtmark är 30 857 kvm och ägs av föreningen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2025 är 154 798 000 kr för byggnader, 70 554 000 kr för mark, dvs. Totalt 225 352 000 kr.

Fördelning av bostadsrätter

72 lägenheter om 3 / 4 rok, 93.5 kvm.

24 lägenheter om 3 / 4 rok, 90.5 kvm.

48 lägenheter om 2 / 3 rok, 70 kvm.

I övriga lokaler bedrivs följande verksamheter

Föreningslokal om 60 kvm och kontor om 67 kvm.

Garage, verkstad och förråd om 274 m², inklusive 11 kvm som nyttjas som elcentral av Boo energi.

Försäkringar och medlemskap

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstilläggsförsäkring för 144 bostadsrätter.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna som framför allt används vid frågor av juridisk karaktär.

Extern uthyrning

Verkstaden på Utövägen 3 och delar av lokalen på Utövägen 29 är uthyrda till Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka (AFF). AFF hyr även mark för uppställning av containrar.

Parkering och extra förråd

Föreningen har totalt 145 parkeringsplatser för bil och MC, varav 2 är för tunga fordon och 52 i garage.

Trettio laddpunkter för elbilar installerades 2022.

Skyddsrummen under hus 5 och hus 17 hyrs ut som extra förråd.

Under verksamhetsåret har parkeringsövervakningen skötts av parkeringsbolaget APCOA.

Fjärrstyrd garageport har installerats och ersätter de gamla grindarna som var utslitna. 3-4 p-platser hyrs ut till icke medlemmar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av HSB Stockholm:

- Ekonomisk och teknisk förvaltning
- Drift och förvaltning
- Fastighetsskötsel
- Lägenhetsförteckning, lagstadgad.

Dessa uppdrag har upphandlats under 2025 och kommer från 26 01 01 att levereras av Riksbyggen.

Underhållsplan

Underhållsplanen är ett av styrelsens viktigaste styrdokument. Planen uppdateras årligen och innehåller alla större planerade underhållsåtgärder. Nuvarande plan sträcker sig fram till 2073. Planerat underhåll syftar till att föreningens tillgångar ska förvaltas på ett bra sätt och behålla sina funktioner över tid. De stora underhållsåtgärder som ses under 50 årsperioden är bland annat utbyte av balkonger, uppdatering av tvättstugeutrustning, renovering av fasaderna, stambyte, byte av radiatorer, renovering av rör i mark för avlopp och dagvatten mm. Totalt räknar vi idag med att det under de kommande 50 åren behöver investeras ca 189 miljoner kr i planerat underhåll eller i medeltal ca 3,8 miljoner per år.

Större renoveringar sedan föreningen startade.

1992 Stambyte, renovering av våtrum.

1992 Hissar installeras.

2011 Renovering garage

2015 Fönsterbyte, renovering av fasader.

2017 Renovering balkonger

2022 Byte av takbeläggning-papp och plåtdetaljer.

2023 Renovering av balkongpelare

2024 Byte av fönster Utövägen 29

2024 Renovering av VVC-systemet, utbyte av handdukstorkar kopplat till VVC.

2024 Uppsättning av solceller på husens tak

2025 Byte av FTX aggregat

2025 Garageport

2025 Stamspolning

Planerade underhållsåtgärder de närmaste 5 åren.

2026 Nytt passersystem

2027 Utbyte av utrustning i tvättstuga

2028 Balkongrenovering OVK

2029 Energideklaration

2030 Kanalrengöring

Gällande avtal

Avtal

Fjärrvärmeavtal och servitutsavtal

Parkeringsövervakning

Snöröjning och markskötsel sommartid

Städning Fastighetsanknutna servicetjänster och mattor

Lokalhyresavtal

Nyttjanderättsavtal

Spillvattensystem - service

Avropsavtal snöskottning av yttertak

Elnät samt handel

Gruppanslutning TV och bredband

Individuell elmätning

Försäkringar, fastigheter, ansvar och tillägg för 144 bostadsrätter

Serviceavtal hissar

Leveransavtal vatten och avlopp,

Hämtning av hushållsavfall, kompost, grovsopor

Hämtning av förpackningar

Ohyra

Ventilation

Hiss- och driftlarm

Serviceavtal inventering och systematiskt

brandskyddsarbete (lagstadgat)

Serviceavtal undercentral

Passersystem Aptus

Leverantör

Stockholm Exergi AB

APCOA parkeringsbolag

Aktiv Fastighetsförvaltning AB

Renfix AB

Aktiv Fastighetsförvaltning AB

Aktiv Fastighetsförvaltning AB

Avloppsteknik

Bra Tak och fasad Hult AB

Boo Energi Försäljnings AB

Telenor

Infometric AB

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring;

Folksam

Nacka Hisservice AB

Nacka vatten och avfall AB

Nacka Vatten och avfall

Pre Zero

Folksam/Anticimex

Schneider Electric AB

Nacka Hisservice AB

HSB

Schneider Electric AB

Wendelius

Medlemmar

Föreningen hade vid årsskiftet 193 medlemmar varav 143 röstberättigade.

Andrahandsuthyrning

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning till juni 2026.

Nacka kommun äger totalt två stycken bostadsrätter i föreningen vilka räknas som uthyrda i andra hand.

Avgift för andrahandsuthyrning med 10 % av gällande prisbasbelopp tas ut enligt föreningens stadgar.

Överlåtelse

Under året har sju stycken överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar.

Vid försäljning beställer föreningen avsyn av bostadsrätten hos förvaltaren. Då undersöks att medlemmen inte har förändrat något i installationer för värme, ventilation, vatten- och avlopp. Borttagande av element, igensättning av ventilation eller flytt av avloppsbrunn är inte tillåtet då systemen är sammanhängande med grannarna och rubbas om medlemmarna på eget initiativ gör otillåtna förändringar i dessa system.

Information

Föreningens hemsida innehåller mycket information och många servicefunktioner. Hemsidan är styrelsens viktigaste informationskanal för både snabba meddelanden och långsiktig kunskap. Skyltskåpen i portarna innehåller viktig information om styrelse, akutnummer, energideklaration mm. Lägenhetspärmen innehåller viktig samlad information för alla boende i föreningen och finns digitalt på hemsidan. Äldre pappersversioner finns ofta i lägenheterna - föreningen uppdaterar inte dessa längre. Informationsbladet delas ut 10 till 11 gånger per år. Anslag i portarna är ett vanligt sätt att sprida information, särskilt om sådant som sker i närtid. Informationsmöten hålls minst två gånger per år.

Styrelse fram till den 10 april 2025

Lars-Bertil Arvidsson	Ordförande
Sofia Linné	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Conny Tångring	Ledamot
Tony Åberg	Ledamot
Kathleen Johansson	Ledamot

Styrelse efter den 10 april 2025

Lars-Bertil Arvidsson	Ordförande
Sofia Linné	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Conny Tångring	Ledamot
Henrik Ekstrand	Ledamot
Kathleen Johansson	Ledamot
Johanna Fredriksson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Linne, Conny Tångring, Kathleen Johansson. Föreningens firma tecknas av styrelsen i sig eller av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, utöver årsstämma. Styrelsens verksamhet är uppdelad efter olika ansvarsområden och det löpande arbetet sker kontinuerligt mellan ordinarie styrelsesammanträden. Till detta tillkommer möten med andra aktörer för föreningens förvaltning. Styrelsens olika ansvarsområden finns anslagna på hemsidan och i trapphusets skyltskåp.

Revisor och internrevisor

Godkänd revisor har varit Tobias Benne, och internrevisor Cecilia Robles.

Valberedning

till och med 10 april 2025

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Carina Nordgren

från och med 10 april 2025

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Carina Nordgren

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2025 i Boo folkets hus och röstlängden innehöll 31 stycken röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling och utbyte av FTX aggregat

Upphandling av bredband och TV från april 2026

Upphandling av ny förvaltning från 2026

Upphandling och utbyte av garageport

Upphandling förnyande av IMD utrustning installeras 2026

OVK

Stamspolning - stick

Övergång till fastighetsboxar för utdelning av post

Utemiljö och sociala aktiviteter

Som bostadsrättsförening har vi alla ett stort ansvar för att värna, vårda och utveckla områdets yttre miljö där träd, buskar och annan växtlighet är viktiga inslag.

Utemiljögruppen har till uppgift att samordna och planera arbetet med vår tomtmark och presentera förslag för styrelsen. De ska planera för insatserna vid vår- och höststädning. De två städdagarna under året genomfördes som planerat. De är en viktig del i föreningens gemensamma arbete för att vi ska kunna ha en vacker och vårdad omgivning.

AFF klipper våra gräsmattor enligt avtal, beskär träd och buskar efter avrop. Slyröjning runt området har fortsatt. Markskötselavtalet har utvidgats med beskärning och underhåll av rabatter.

Övrig trädgårdsskötsel och löpande underhåll av tomten ska skötas av medlemmarna, detta för att hålla kostnaderna nere.

Styrelsen tackar alla de medlemmar som aktivt bidrar till att sköta rabatterna runt husen.

Uthyrning av föreningslokalen i 29:an har skötts av en boende.

Två informationsmöten för medlemmar har genomförts under året.

Under året har ett flertal lyckade kaffestunder avhållits i föreningslokalen.

Vattenskador

När lägenheter drabbas av vattenskador kan även föreningen få stora kostnader.

Bostadsrättslag och stadgar tydliggör ansvarsfördelning. Försäkringen täcker en del men inte allt. En ny vattenskada har anmälts där vår försäkring gått in. Två äldre vattenskador utreds.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med kanalrensning

OVK genomfördes under året utan anmärkning. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Lagstadgad OVK genomförs nästa gång 2028

Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el

Från 2024 har debiteringsmodellen ändrats så att varje lägenhet bekostar den egna förbrukningen

inklusive nätkostnader. Våra egna elmätare kopplade till IMD är av äldre typ och kommer att behöva bytas inom några år. Upphandling av flytt av mätare till elcentralen har gjorts och utförs 2026.

Spillvattensystemet

Stambyte genomfördes 1992 efter stora problem med bland annat stambrott och beräknas hålla minst 50 år – troligen mycket längre. Avloppsteknik AB har sedan 2009 skött det förebyggande underhållet av systemet och rören spolats vart 5:e år - 2025 spolades sticken.

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA och brandskyddspolicy

Skyddsronder utförs fyra gånger per år av HSB Stockholm.

Brandskyddspolicy: Inom brf Orminge ska vi aktivt arbeta för ett brandskydd som skyddar liv, hälsa och egendom. Det innebär bland annat att alla lägenheter ska ha fungerande brandvarnare, trapphus är fria från hinder, grillning sker på därför avsedda platser, inga brandfarliga vätskor förvaras i förråd eller lägenheter, ventilationskanaler rengörs regelbundet, elsystemet hålls uppdaterat mm.

Egenkontroll

Fastighetsägaren, det vill säga föreningen, ska enligt miljöbalken utföra egenkontroll. Kommunen är tillsynsmyndighet. En tillsyn genomfördes hösten 2024 utan anmärkning. Föreningen har under året uppdaterat den skriftliga egenkontrollplanen som innehåller ett tjugotal punkter med beskrivning av olika system, dess underhåll och risker.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om maximalt 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen är befriad från inkomstskatt då minst 60% av våra intäkter avser bostäder med bostadsrätt som innehas av privatpersoner.

Samverkansgrupp för bostadsrättsföreningar i Västra Orminge. Föreningen har under året samordnat samverkansgruppen för elva bostadsrättsföreningar i Västra Orminge. Pågående arbeten är fortsatt utredning av fasader, projektet Tryggare och levande Orminge tillsammans med Boo Folkets Hus och gemensam upphandling av förpackningsinsamling inför 2027.

Miljö och hållbarhet/ energideklaration

Föreningens miljö- och hållbarhetsarbete behöver utvecklas kommande år. Nya krav på energieffektivitet i bostadsbeståndet ligger för beslut på EU nivå och kommer att ställa nya krav på föreningen. Nyckeltal behöver tas fram som ger en bild av föreningens och medlemmarnas klimatavtryck och miljöpåverkan.

Den senaste energideklarationen ger en energiförbrukning av 126 kWh per m² vilket är relativt lågt för vår hustyp och ålder. För år 2025 var förbrukningen ca 120 kWh per m² vilket innebär klass E. Vi klarar

därmed kraven fram till 2033. I och med solcellsinvesteringen klassas vi troligen om till klass D vilket innebär att vi klarar framtida krav till 2040.

Omräknat i kg CO2 per boende/person blir vårt avtryck för boendet i medeltal cirka 100 kg/år och person.

Vår vattenförbrukning är ca 140 liter per person och dag.

Sopor och återvinning

Regelverket för återvinning av förpackningar ändrades vid årsskiftet 23-24 vilket innebär att föreningen har ett eget avtal om detta. Hushållssopor/restavfall och kompost hämtas som vanligt av Nacka kommun. Grovsoprummet har skötts av en grupp medlemmar med öppethållande en kväll i veckan. Under 2024 startade i anslutning till grovsoprummet ett återbruksrum där medlemmar kan lämna och hämta saker som kan ha fortsatt användning.

Vi har numera bara ett miljörum där vi sorterar ett tiotal fraktioner. Hanteringen fungerar utmärkt och våra straffavgifter har minskat för felsorterat - till del på att medlemmar är uppmärksamma.

Föreningens ekonomi

Resultatet efter finansiella poster är 528 tkr.

Vi har 15 lån utspridda mellan 1 - 3 år varav ett nytt på 4 miljoner. Total lånesumma är ca 58 miljoner kronor varav 20 miljoner kronor förnyats under året. Under året amorterade vi 2,8 miljoner.

Värme, el och vatten står för de största kostnadsposterna vad gäller drift.

Föreningens ekonomi är stabil med ett adekvat sparande för att finansiera kommande planerat underhåll.

Vår finanspolicy

I den finanspolicy som styrelsen tagit fram anges acceptabla nivåer för några viktiga nyckeltal.

Nyckeltalet för sparande skall motsvara behovet i underhållsplanen. Ränterisk skall inte överstiga 9% och lån per m2 inte överstiga 8 000 kr/m2. Se tabeller nedan.

Långtidsbudget

I långtidsbudget fram till 2038 förutspås ett behov av ca 2% avgiftshöjning per år.

Nyckeltal

En bostadsrättsförening skall enligt gällande regelverk redovisa sju olika nyckeltal som ska visa på den samlade ekonomiska situationen.

Sparande

Detta nyckeltal visar det långsiktiga sparandet för att klara att bibehålla fastigheternas funktion. Visas i kronor per kvadratmeter. **Värde: 280 kr m2** (över 250 är bra)

Investeringsbehov/planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen uppdateras regelbundet. Redovisas i totalkostnad för perioden. **Värde: 190 miljoner**

Skuldsättning

Hur stor lånebördan är betyder mycket för ekonomin när räntorna inte är stabila. Anges i kronor per

kvadratmeter totalyta respektive bostadsrättsyta. **Värde totalyta: 4597 kr/m2 boendeyta, 4747 kr m2 totalyta.** (under 6000 är bra)

Energi-och vattenkostnad

Kostnaderna för el, värme och vatten. Redovisas i kronor per kvadratmeter. **Värde: 283 kr/m2** (mindre än 200 är bra)

Räntekänslighet

Hur mycket behöver årsavgiften höjas i procent om räntorna stiger 1 procent? **Värde: 5%** (mindre än 6 är bra)

Tomträtt

Föreningen äger de tre hektar mark som våra hus står på. Föreningen är inte delägare i någon samfällighet.

Årsavgift

Anges i kronor per kvadratmeter. **Värde: 865 kr/m2** (mindre än 850 är bra)

Årsavgiftens andel av totala intäkter **Värde: 86%** (bra värde över 90)

Här redovisar vi utvecklingen av nyckeltalen de senaste åren. Tyvärr ändras definitioner över åren vilket gör sammanställningen svår att överblicka.

	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning, tkr	10849	11521	12149	12378
Årsavgifter	9433	9904	10499	10604
Resultat efter finansiella poster, tkr	381	1870	953	528
Soliditet, %	neg	-17	-16	-13
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	770	808	857	865
Höjning av årsavgiften (%)	2	5	6	1
Lån per kvm bostadsyta, kr	4617	4250	4569	4747
Sparande	256	266	246	280
Ränterisk	6	5	5	5
Energi och vattenkostnad	0	291	310	283

	2022	2023	2024	2025
Lån Handelsbanken	56573	53733	55973	58173
Räntekostnad	773	973	1415	1615
El	1279	1303	1256	638
Värme	1275	1503	1559	1642
Vatten	735	857	1087	1306

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 742 200	0	0	1 742 200
Underhållsfond, kr	14 083 910	0	2 533	14 086 443
S:a bundet eget kapital, kr	15 826 110	0	2 533	15 828 643
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 969 570	953 346	-2 533	-23 018 757
Årets resultat, kr	953 346	-953 346	528 446	528 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-23 016 224	0	525 913	-22 490 311
S:a eget kapital, kr	-7 190 114	0	528 446	-6 661 668

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 997 467 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-23 016 224
Årets resultat, kr	528 446
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	997 467
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 490 311

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-22 490 311

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Saltsjö-Boo 2026-

Lars-Bertil Arvidsson

Conny Tångring

Henrik Ekstrand

Sofia Linné

Christina Rasmussen

Kathleen Johansson

Johanna Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - -

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - -

Tobias Benne
Godkänd revisor
MT Revision AB

Cecilia Robles
Internrevisor
av föreningen vald revisor

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 378 887	12 149 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 841	12 600
Summa Rörelseintäkter		12 398 728	12 162 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 823 449	-7 891 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 364	-170 407
Personalkostnader	Not 6	-259 634	-236 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 984 487	-1 503 423
Summa Rörelsekostnader		-10 273 934	-9 801 931
Rörelseresultat		2 124 794	2 360 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 119	8 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 615 467	-1 415 146
Summa Finansiella poster		-1 596 348	-1 406 930
Resultat efter finansiella poster		528 446	953 346
Resultat före skatt		528 446	953 346
Årets resultat		528 446	953 346

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	50 947 605	45 204 474
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 947 605	45 204 474
Summa Anläggningstillgångar		50 947 605	45 204 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 678	8 937
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 005 654	6 366 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	380 716	429 742
Summa Kortfristiga fordringar		1 384 692	6 804 815

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	106 429
Summa Kortfristiga placeringar		0	106 429

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	277 070	353 050
Summa Kassa och bank		277 070	353 050
Summa Omsättningstillgångar		1 661 762	7 264 294

Summa Tillgångar		52 609 367	52 468 768
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 742 200	1 742 200
Fond för yttre underhåll	Not 14	14 086 443	14 083 910
Summa Bundet eget kapital		15 828 643	15 826 110

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-23 018 757	-23 969 570
Årets resultat		528 446	953 346
Summa Ansamlad förlust		-22 490 310	-23 016 224

Summa Eget kapital		-6 661 668	-7 190 114
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 090 225	17 500 000
Summa Långfristiga skulder		22 090 225	17 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 083 107	38 473 332
Leverantörsskulder		110 652	2 014 274
Skatteskulder		31 082	24 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	126 807	117 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	829 162	1 529 899
Summa Kortfristiga skulder		37 180 810	42 158 882

Summa Skulder		59 271 035	59 658 882
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		52 609 367	52 468 768
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 124 794	2 360 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 984 487	1 503 423
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 984 487	1 503 423
Erhållen ränta	19 119	8 216
Erlagd ränta	-1 475 148	-1 406 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 653 252	2 464 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 172	-313 763
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 728 166	1 064 935
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 796 338	751 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-143 086	3 216 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 727 618	-2 069 716
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 727 618	-2 069 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 200 000	2 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 200 000	2 200 000
Årets kassaflöde	-5 670 703	3 346 455
Likvida medel vid årets början	6 666 568	3 320 113
Likvida medel vid årets slut	995 865	6 666 568

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 604 376	10 499 508
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	494 131	282 694
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	274 752	206 064
	Hyror lokaler	258 936	255 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	556 740	510 668
	Hyror förbrukningsbaserad	0	202 762
	Hyror informationsöverföring	0	68 688
	Hyror övrigt	130 090	102 001
	Övriga primära intäkter	172 172	119 092
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 491 197	12 246 489
	Hyresbortfall	-112 310	-96 881
	<i>Summa</i>	-112 310	-96 881
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 378 887	12 149 608
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 841	12 600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 841	12 600
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-928 873	-1 035 656
	Snö och halk-bekämpning	-133 049	-213 626
	Reparationer	-813 722	-758 176
	Planerat underhåll	-922 624	-566 384
	Försäkringsskador	-19 138	-42 791
	El	-638 687	-1 256 231
	Uppvärmning	-1 641 947	-1 559 462
	Vatten	-1 306 100	-1 087 471
	Sophämtning	-249 963	-260 428
	Fastighetsförsäkring	-314 852	-310 720
	Kabel-TV och bredband	-562 920	-477 063
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-266 891	-244 516
	Övriga driftkostnader	-24 684	-79 439
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 823 449	-7 891 962

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 494	-37 426
	Administrationskostnader	-42 630	-49 185
	Extern revision	-31 250	-27 969
	Konsultkostnader	-33 000	0
	Medlemsavgifter	-17 070	0
	Föreningsverksamhet	-8 604	-5 392
	Övriga förvaltningskostnader	-15 316	-50 435
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 364	-170 407
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-7 325
	Övriga arvoden	-161 000	-171 850
	Löner och övriga ersättningar	-55 375	-10 325
	Sociala avgifter	-43 259	-39 911
	Övriga personalkostnader	0	-6 728
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 634	-236 139
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 173	3 113
	Ränteintäkter placeringar	10 584	4 826
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	362	277
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 119	8 216
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 614 780	-1 412 397
	Övriga räntekostnader	-687	-2 749
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 615 467	-1 415 146

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 336 819	82 267 103
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 176 039	1 176 039
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 027 696	1 027 696
	Årets investeringar	7 727 618	2 069 716
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 268 172	86 540 554
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 336 080	-39 832 657
	Årets avskrivningar	-1 984 487	-1 503 423
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 320 566	-41 336 080
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 947 605	45 204 474
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	798 000	796 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	554 000	594 000
	<i>Summa</i>	225 352 000	212 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 733 000	67 733 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 733 000	67 733 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	718 795	6 207 089
	Övriga fordringar	286 859	159 047
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 005 654	6 366 136
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 716	429 742
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	380 716	429 742

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	106 429
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	106 429
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 7	277 070	353 050
	<i>Summa Kassa och bank</i>	277 070	353 050
Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	14 086 443	14 083 910
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	14 086 443	14 083 910

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,73%	2027-09-30	4 120 225	0
Stadshypotek AB	2,73%	2027-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2027-09-01	3 970 000	0
Stadshypotek AB	2,44%	2026-10-30	4 970 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2028-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2028-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-12-30	6 303 421	0
Stadshypotek AB	2,34%	2026-12-30	6 044 290	0
Stadshypotek AB	2,44%	2026-01-30	2 817 896	0
Stadshypotek AB	2,83%	2027-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,45%	2026-06-02	2 947 500	0
Stadshypotek AB	2,40%	2026-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2026-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	1,39%	2026-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2026-09-30	4 500 000	0
			58 173 332	0

Långfristig del	22 090 225
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	36 083 107
Kortfristig del	36 083 107
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	64 962	60 062
Momsskuld	0	-9 254
Källskatt	54 562	52 604
Övriga kortfristiga skulder	7 283	13 821
<i>Summa Övriga skulder</i>	126 807	117 233

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	980 203
	Upplupna räntekostnader	254 169	113 850
	Övriga upplupna kostnader	574 993	435 846
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	829 162	1 529 899

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.