

# 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. Flera ändringar har gjorts senast 2025.

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 m<sup>2</sup>, varav 12 252 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 401 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Föreningens tomtmark är 30 857 kvm och ägs av föreningen.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2025 är 154 798 000 kr för byggnader, 70 544 000 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 2076. 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 170 miljoner kr i planerat underhåll eller i medeltal ca 3,4 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 ventilation

**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

DQ Ventilation 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    |
| Henrik Ekstrand       | Ledamot    |
| Kathleen Johansson    | Ledamot    |
| Johanna Fredriksson   | Ledamot    |

### Styrelse efter den 10 maj 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. Upphandling av flytt av mätare till elcentralen har gjorts och utförs 2026.

### **Spillvattensystemet**

Partiellt stambyte genomfördes 1992 efter stora problem med bland annat stambrott och beräknas hålla minst 50 år stambyte finns i underhållsplanen 2052. Avloppsteknik AB har sedan 2009 skött det förebyggande underhållet av systemet och rören spolas 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 arbete är till exempel deltagande i projektet Tryggare och levande Orminge, utredning fasader, upphandling återvinning 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 m<sup>2</sup> vilket är relativt lågt för vår hustyp och ålder. För år 2025 var förbrukningen 120 kWh per m<sup>2</sup> 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 542 tkr.

Vi har femton lån utspridda mellan 1 - 3 år varav ett nytt på 5 miljoner. Total lånesumma är ca 56 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**

#### *Investeringsbehov/planerat underhåll*

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen uppdateras regelbundet. Redovisas i totalkostnad för perioden. **Värde: 170 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. Bostadsyta 4747/m2**

#### *Energi-och vattenkostnad*

Kostnaderna för el, värme och vatten. Redovisas i kronor per kvadratmeter. **Värde: 283 kr/m2**

#### *Räntekänslighet*

Hur mycket behöver årsavgiften höjas i procent om räntorna stiger 1 procent? **Värde: 5%**

*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**

*Årsavgiftens andel av totala intäkter* **Värde: 86%**

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*  | 542   |
| 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 742 200                  | 0                                                                     | 0                         | 1 742 200                  |
| Underhållsfond, kr                    | 14 083 910                 | 0                                                                     | 2 533                     | 14 086 443                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 826 110</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>2 533</b>              | <b>15 828 643</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -23 969 570                | 953 346                                                               | -2 533                    | -23 018 757                |
| Årets resultat, kr                    | 953 346                    | -953 346                                                              | 542 491                   | 542 491                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-23 016 224</b>         | <b>0</b>                                                              | <b>539 958</b>            | <b>-22 476 266</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>-7 190 114</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>542 491</b>            | <b>-6 647 623</b>          |

\* 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                                  | 542 491            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 000 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 997 467            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-22 476 266</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-22 476 266</b> |

Resultaträkning

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
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 | -7 809 404  | -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                                                      |       | -10 259 889 | -9 801 931 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 2 138 839   | 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                                           |       | 542 491     | 953 346    |
| Resultat före skatt                                                         |       | 542 491     | 953 346    |
| Årets resultat                                                              |       | 542 491     | 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                               |        | 0         | 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                |        | 1 386 370 | 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 |        | 1 663 440 | 7 264 294 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 52 611 045 | 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         |  | 542 491     | 953 346     |
| Summa Ansamlad förlust |  | -22 476 265 | -23 016 224 |

### Summa Eget kapital

-6 647 623      -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                                   |        | 17 037     | 24 144     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 128 485    | 117 233    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 829 162    | 1 529 899  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 37 168 443 | 42 158 882 |

### Summa Skulder

59 258 668      59 658 882

### Summa Eget kapital och skulder

52 611 045      52 468 768

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 138 839         | 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>                    | <b>1 984 487</b>  | <b>1 503 423</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 19 119            | 8 216             |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 475 148        | -1 406 916        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 667 297</b>  | <b>2 464 999</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -69 850           | -313 763          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -2 740 533        | 1 064 935         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-2 810 383</b> | <b>751 172</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-143 086</b>   | <b>3 216 171</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -7 727 618        | -2 069 716        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-7 727 618</b> | <b>-2 069 716</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 2 200 000         | 2 200 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>2 200 000</b>  | <b>2 200 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-5 670 703</b> | <b>3 346 455</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>6 666 568</b>  | <b>3 320 113</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>995 865</b>    | <b>6 666 568</b>  |

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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>               | <b>12 491 197</b>        | <b>12 246 489</b>        |
|       | Hyresbortfall                               | -112 310                 | -96 881                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-112 310</b>          | <b>-96 881</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>12 378 887</b>        | <b>12 149 608</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 19 841                   | 12 600                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>19 841</b>            | <b>12 600</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>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        | -252 846                 | -244 516                 |
|       | Övriga driftkostnader                       | -24 684                  | -79 439                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-7 809 404</b>        | <b>-7 891 962</b>        |

| 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>                         | <b>-206 364</b>   | <b>-170 407</b>   |
| 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>                                | <b>-259 634</b>   | <b>-236 139</b>   |
| 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> | <b>19 119</b>     | <b>8 216</b>      |
| 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>       | <b>-1 615 467</b> | <b>-1 415 146</b> |

| 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>              | <b>94 268 172</b>  | <b>86 540 554</b>  |
|        | <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>                   | <b>-43 320 566</b> | <b>-41 336 080</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>50 947 605</b>  | <b>45 204 474</b>  |
|        | <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>                                              | <b>225 352 000</b> | <b>212 390 000</b> |
|        | <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>                                 | <b>67 733 000</b>  | <b>67 733 000</b>  |
| 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>                            | <b>1 005 654</b>   | <b>6 366 136</b>   |
| 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> | <b>380 716</b>     | <b>429 742</b>     |

| 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                           |
|                                                           |                  |                   | <b>58 173 332</b> | <b>0</b>                    |
| 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 | 8 961          | 13 821         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>128 485</b> | <b>117 233</b> |

| 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> | <b>829 162</b> | <b>1 529 899</b> |

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.

Saltsjö-Boo 2026-04- 19

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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Lars-Bertil Arvidsson

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Orminge

Serienummer: 8d759f70234a1b[...]d4df7abb987a4

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-17 14:14:57 UTC



## Christina Elisabeth Rasmussen

### Styrelseledamot

Serienummer: 477bd1563a15a9[...]5231155833e33

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-17 14:16:48 UTC



## JOHANNA LILJA BERIT FREDRIKSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: f9885ec9dcb685[...]0c363cf9f6847

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-17 14:41:11 UTC



## Kathleen Tina Johansson

### Styrelseledamot

Serienummer: 74338d8c54409d[...]a53fd20ccc546

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-17 15:34:37 UTC



## Henrik Ekstrand

### Styrelseledamot

Serienummer: 3d8e5cce340335[...]893b7fdb93d8a

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-17 17:54:04 UTC



## Sofia Maria Margareta Linné

### Styrelseledamot

Serienummer: 503187d11924f1[...]3ccf91ab4bb7c

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-17 19:36:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CONNY TÅNGRING

### Styrelseledamot

Serienummer: 21239da5c48b9e[...]1d04578899d4e

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-17 23:44:04 UTC



## Claes Tobias Benne

### Revisor

Serienummer: ec30bb455b0ecc[...]713a0bd2d1a5a

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-18 06:11:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.