

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen
769619-3445

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-09-25 och registrerades under namnet Brf Lupinen, Vendelsö, som är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:2113 i Haninge Kommun.

Verksamhet under året

Underhåll och reparationer

Under året har staketet vid parkeringen som kördes ner av sopbilen åtgärdats av SRV efter felanmälan.

De boende i föreningen har i egen regi skött sommarskötsel och gräsklippning genom schema där varje boende/lägenhet ansvarat för 1-2 veckor. MS Trädgård har fortsatt skött markskötseln under vinterhalvåret där de har de skottat, plogat och sandat.

Ventilationsfläkten på taket har reparerats då hjullagren var trasiga..

Vi har likt föregående år genomfört 2 lyckade städdagar i föreningen. Under våren utfördes bland annat rensning av stuprännor, tvätt av loftgång och vårplanteringar. Under hösten utfördes bland annat tvätt av dörrar och skärmtak och röjning i slänten mot Gudöbroleden. Städdagarna avslutades med traditionsenlig korvgrillning, fika och samkväm.

Det årliga underhållet av värmepannan och undercentral utfördes under hösten utan några anmärkningar.

Styrelsen har löpande möten och kontakt med Svensk Fastighetslogistik som tar fram och tillhandahåller underhållsplanen och med MS Trädgård som sköter vinterunderhåll och snöröjning.

Ekonomi

Föreningen har för tillfället 4 stycken lån varav 1 har haft villkorsändring under 2025. Styrelsen förhandlade om ränta och tog beslut om att binda lånet på 1 år till en ränta om 3,22%.

Den 1 april trädde avgiftshöjning på boendeavgifterna om 20% i kraft. Avgiften för parkeringsplatserna höjdes också, plats utan möjlighet till eluttag för motorvärmare till 250 kr och plats med möjlighet till eluttag för motorvärmare till 300 kr. 1 augusti trädde en andra avgiftshöjning på boendeavgifterna om 20% i kraft, detta i enlighet med budget och att stärka föreningens ekonomi.

Styrelsen har under året haft nära dialog med Handelsbanken med anledning av föreningens ekonomi där styrelsen påvisat genom budget och avgiftshöjningar att åtgärder har vidtagits för att stärka föreningens ekonomi och föreningens återbetalningsförmåga som banken uttryckte oro för.

Upplysning vid förlust

Med anledning av förlust i resultatet vidtar styrelsen nödvändiga åtgärder för att säkra upp det ekonomiska läget för att ha god framförhållning för t.ex. ränteökningar och oväntade utgifter. Styrelsen har satt budget utifrån våra löpande utgifter och kommande underhåll i enlighet med underhållsplanen och utefter budget gjort nödvändig avgiftshöjning. För att få en tryggare ekonomi har styrelsen valt att binda våra lån för att på sätt kunna förutse ränteutgifterna de kommande månaderna och åren. Styrelsen gör även kvartalsvisa vattenavläsningar för att få så korrekt förväntad mängd som möjligt och således ha jämna kostnader på

faktuorna som avser vatten och avlopp. Under året gjordes ett test att bedriva sommarskötseln gräsklippning och rengöring sopkärl etc. i egen regi för kostnadsbesparing då styrelsen anser att det fungerat bra och kostnadsbesparingen är så pass stor kommer vi även 2026 att bedriva sommarskötseln i egen regi. Att tilläggas utför även styrelsen visst underhåll själva för att bespara föreningen utgifter. Föreningen har ett positivt kassaflöde för 2025.

Styrelsen och deras arbete

Styrelsen har under 2025 bestått av ordförande, Helene Eriksson Clasén och två styrelseledamöter, Elin Landberg och Javier Araujo Zevallos.

Styrelsen har under 2025 haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Därutöver sker löpande kontakt via mail och telefon mellan styrelsen för frågor som behöver hanteras mer skyndsamt.

I samband med årsstämman gjordes det inga förändringar i styrelsen.

Övrigt

Styrelsen har under året tagit in offerter från olika bolag för att se över om vi kan få ner kostnaderna på de tjänster vi har men då priserna var i princip detsamma som vi tidigare har haft beslutade styrelsen att inte byta några leverantörer då styrelsen anser att nyttan är större att ha kvar befintliga leverantörer då de har kunskap och erfarenhet av föreningen.

Det har inte kommit in några felanmälningar, klagomål eller andra synpunkter från medlemmar under året.
Fastighet

Föreningens fastighet färdigställdes under 2009 med byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Totalt 14st lägenheter med en sammanlagd boarea på 727 m² och en friköpt tomt med areal på 2 151 m².
Fördelning av lägenheter är enligt följande:

8	1,5 rum och kök på 44 m ²
4	2 rum och kök på 59 m ²
1	3 rum och kök på 65 m ²
1	3 rum och kök på 76 m ²

Medlem har möjlighet att arrendera p-plats. Vissa parkeringsplatser har motorvärmarruttag. På fastigheten finns el, tele och VA-ledningar som säkerställts via ledningsrätt och servitut.

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 65 kWh/kvm (77).

Uppvärmning och varmvatten ingår i årsavgiften. Föreningen har en bergvärmeanläggning.

Underhållsplan är upprättad för 2024 till 2033.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomibolaget Notima AB sköter redovisning och hyresavisering.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	800	655	649	559
Resultat efter finansiella poster	-51	-267	-136	-238
Soliditet (%)	76,2	75,9	75,4	75,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	990	783	835	712
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,9	86,9	89,5	92,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 644	6 770	6 911	7 051
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	-67	112	-26
Räntekänslighet (%)	6,7	8,7	8,3	9,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	214	182	272

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskr- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 823	100	225	-1 754	-267	16 128
Disposition av föregående års resultat:			159	-426	267	0
Årets resultat					-51	-51
Belopp vid årets utgång	17 823	100	384	-2 180	-51	16 077

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 179 226
årets förlust	-50 561
	-2 229 787

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	190 000
i ny räkning överföres	-2 419 787
	-2 229 787

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	800 435	654 525
Övriga intäkter		60	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		800 495	654 585
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-382 994	-408 493
Övriga externa kostnader	5	-83 960	-94 943
Personalkostnader		-4 300	-13 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 683	-217 683
Summa rörelsekostnader		-688 937	-734 390
Rörelseresultat		111 558	-79 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 001	11 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 120	-198 150
Summa finansiella poster		-162 119	-186 879
Resultat efter finansiella poster		-50 561	-266 684
Resultat före skatt		-50 561	-266 684
Årets resultat		-50 561	-266 684

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 645 188	20 862 871
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 645 188	20 862 871
Summa anläggningstillgångar		20 645 188	20 862 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		145	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 954	14 173
Summa kortfristiga fordringar		6 099	14 175
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		445 967	366 373
Summa kassa och bank		445 967	366 373
Summa omsättningstillgångar		452 066	380 548
SUMMA TILLGÅNGAR		21 097 254	21 243 419

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 823 000	17 823 000
Uppskrivningsfond	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	384 000	225 000
Summa bundet eget kapital	18 307 000	18 148 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 179 226	-1 753 542
Årets resultat	-50 561	-266 684
Summa fritt eget kapital	-2 229 787	-2 020 226
Summa eget kapital	16 077 213	16 127 774

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 718 032
Summa långfristiga skulder	0	4 718 032

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 830 032	204 000
Leverantörsskulder		25 914	52 259
Skatteskulder		46 945	45 055
Övriga skulder		2 921	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 229	96 299
Summa kortfristiga skulder		5 020 041	397 613

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 097 254

21 243 419

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-50 561	-266 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	217 683	217 683
Betald skatt	1 747	27 232

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

168 869 -21 769

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	103 730
Förändring av kortfristiga fordringar	8 219	17 591
Förändring av leverantörsskulder	-26 345	9 119
Förändring av kortfristiga skulder	4 646 882	-139 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 797 625	-31 250

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-4 626 032	0
Amortering av lån	-92 000	-102 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 718 032	-102 000

Årets kassaflöde

79 593 -133 250

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	366 373	499 623
Likvida medel vid årets slut	445 966	366 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 830 032	4 922 032
	4 830 032	4 922 032

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostad	719 752	568 947
Avgifter P-platser	36 480	31 910
Pant- och överlåtelseavgifter	1 883	5 916
Internet	38 976	42 224
Övriga intäkter, avgift andrahandsuthyrning	3 344	5 528
	800 435	654 525

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel (uppvärmning)	105 381	101 386
Vatten och avlopp	57 720	53 133
Sophämtning	32 000	26 042
Internet	37 272	35 956
Snöröjning / sand / sopning	41 711	50 804
Trädgårdsredskap m.m.	13 407	42 275
Underhåll, övriga utgifter	49 828	45 502
Försäkringspremier	21 539	20 926
Fastighetsskatt	24 136	22 819
Service och besiktningar	0	9 649
	382 994	408 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader	9 379	10 924
Redovisningstjänster	35 494	41 781
Överlåtelse- och panthantering	182	4 388
Årsredovisning och delårsrapporter	4 900	11 678
Ersättningar till revisor	11 875	14 000
Styrelsearvoden	12 000	12 172
Underhållsplan	10 130	0
	83 960	94 943

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 268 271	18 945 271
Omklassificeringar		4 323 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 268 271	23 268 271
Ingående avskrivningar	-2 405 400	-2 187 717
Årets avskrivningar	-217 683	-217 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 623 083	-2 405 400
Ingående uppskrivningar	0	4 323 000
Omklassificeringar	0	-4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-267 920
Omklassificeringar	0	267 920
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	20 645 188	20 862 871

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-63 520	-63 520
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 520	-63 520
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,69	2026-12-01	2 097 016	2 121 016
Handelsbanken	4,31	2026-03-01	2 097 016	2 121 016
Handelsbanken	3,22	2026-09-01	100 000	108 000
Handelsbanken	2,83	2026-09-30	536 000	572 000
			4 830 032	4 922 032
Kortfristig del av långfristig skuld			4 830 032	216 000

Lånet med ränteändring 2026-03-01 har från det datumet ny ränta på 2,57%

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Vendelsö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helene Clasén Eriksson
Ordförande

Elin Landberg

Javier Araujo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Guy Sjökvist
Revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Lupinen

11 sidor

Skapat: 2026-05-07 09:50 av Ekonomibolaget Notima AB

Signerat av samtliga: 2026-05-07 13:02

Originaldokumentets kontrollsumma:
2758D22BDCF4CE180BEEA105585BEA103B2939B70EE76F5C7F43EFA70E9748EB

Signeringar



GUY SJÖKVIST

Personnummer [REDACTED]
E-post [REDACTED]

Namn returnerat av Mobilt BankID: "GUY SJÖKVIST"
Signerat: 2026-05-07 13:00
BankID referensnummer: 019e0218-a1ac-7d72-9d6d-7cda183cee15



Heléne Camilla Clasén Eriksson

Representant

E-post [REDACTED]

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Heléne Camilla Clasén Eriksson"
Signerat: 2026-05-07 13:02
BankID referensnummer: 019e021a-9559-7aa2-9d9d-5e096b5c7ce6



Javier Roberto Araujo Zevallos

Personnummer [REDACTED]
E-post [REDACTED]

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Javier Roberto Araujo Zevallos"
Signerat: 2026-05-07 12:47
BankID referensnummer: 019e020c-decc-7d71-a311-89160585ba70



Verifikation 2/2



ELIN LANDBERG

Personnummer

E-post

Namn returnerat av Mobilt BankID: "ELIN LANDBERG"

Signerat: 2026-05-07 09:54

BankID referensnummer: 019e016e-0c16-76dd-9857-a83ea4b6efb5

