

Årsredovisning för

Brf Örtgården i Hässelby

769627-6927

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Örtgården i Hässelby, 769627-6927, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 2014-02-26. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan registrerades 2015-03-30. De nuvarande stadgar registrerades 2021-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen har sedan 2025 års ordinarie föreningsstämma bestått av:

Ann-Sofie Persson, ordförande
Naem Droubi
Ismet Güler
Patrik Linderöth

Styrelsen har under året hållit 3 sammankallade och protokollförda möten och en föreningsstämma. Inga arvoden har utgått till styrelsen under verksamhetsåret.

Revisorer

Petter Gustafsson, auktoriserad revisor, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Stämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Lungörten 8
Förvärv: 2014-02-28
Kommun: Stockholm

Taxeringsvärde: 19 503 000 varav mark 8 695 000 och byggnader 10 808 000.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2015
Värdeåret är 2015
Fastighetens totalyta är 1272 m², Byggnadens totalyta är 440 m², varav 440 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 2 hus med 4 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning, Waldenströms Fastigheter AB

Lägenhetsförteckning, Waldenströms Fastigheter AB

Övriga avtal

Återvinning/Sophämtning, Stockholm Vatten
Bredband/Tele/Digital-tv, Telia

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i god balans. Föreningen höjde avgiften inför 2024 så att den totala avgiften inklusive bredband är 7 000 kronor/månad. Föreningen placerade under 2025 en del av sitt kapital på ett ränteplaceringskonto i SHB som löper på 3 månader med automatisk förlängning.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattebefriad enligt regler för nybyggnation t.o.m 2030.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 8 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.
Försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.
Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga lägenhetsinnehavare från 2023-06-01.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	336 000	336 000	256 992	256 992
Resultat efter finansiella poster	-50 909	-68 586	-103 541	-71 812
Balansomslutning	25 495 827	25 532 721	25 762 163	25 787 844
Soliditet (%)	73,40	73,50	73,10	73,40
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta (kr)	722	722	543	543
Årsavgiften andel av totala rörelseint.(%)	94	95	93	
VA / kvm bostadsrättsyta (kr)	47	41	34	24
Räntekänslighet (%)	21	21	28	
Räntekostnad / kvm bostadsrättsyta (kr)	412	335	378	231
Skuldsättning/ kvm bostadsrättsyta (kr)	15 227	15 227	15 454	15 455
Energikostnad / kvm bostadsrättsyta (kr)	2	2	1	
Sparande (kr/kvm)	101	215	7	

Beräknat på bostadsrättsyta enligt taxeringsbevis 440 kvm

Soliditet - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Årsavgiften andel av totala rörelseintäkter

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.

Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / kvadratmeter bostadsrättsyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen anser sig kunna fullfölja sina åtaganden långsiktigt med det nuvarande negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 200 000	88 430	-457 359	-68 586
Disposition enl årsstämmobeslut		17 686	-86 271	68 586
Årets resultat				-50 909
Vid årets slut	19 200 000	106 116	-543 630	-50 909

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogade medel:	
Balanserat resultat	-543 630
Årets resultat	-50 909
Totalt	-594 539

Förslag till disposition:

Avsättning Fond för yttre underhåll enligt stadgar	17 686
Balanseras i ny räkning	-612 225
	-594 539

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		336 000	336 000
Övriga rörelseintäkter		2 542	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		338 542	336 000
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	2	-113 530	-171 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 560	-95 560
Summa rörelsekostnader		-209 090	-267 112
Rörelseresultat		129 452	68 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		793	9 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-181 154	-147 210
Summa finansiella poster		-180 361	-137 474
Resultat efter finansiella poster		-50 909	-68 586
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-50 909	-68 586
Skatter			
Årets resultat		-50 909	-68 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 023 220	25 118 780
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 023 220	25 118 780
Summa anläggningstillgångar		25 023 220	25 118 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 153	17 541
Summa kortfristiga fordringar		18 153	17 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		454 453	396 400
Summa kassa och bank		454 453	396 400
Summa omsättningstillgångar		472 606	413 941
SUMMA TILLGÅNGAR		25 495 826	25 532 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 200 000	19 200 000
Reservfond		106 116	88 430
Summa bundet eget kapital		19 306 116	19 288 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-543 631	-457 359
Årets resultat		-50 909	-68 586
Summa fritt eget kapital		-594 540	-525 945
Summa eget kapital		18 711 576	18 762 485
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	6 700 000	6 700 000
Summa långfristiga skulder		6 700 000	6 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	3
Leverantörsskulder		33 750	26 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	50 500	44 014
Summa kortfristiga skulder		84 250	70 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 495 826	25 532 721

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-50 909	-68 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	102 047	72 230
	51 138	3 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 138	3 644
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-612	-674
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 528	-37 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 054	-34 557
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000
Årets kassaflöde	58 054	-134 557
Likvida medel vid årets början	396 399	530 957
Likvida medel vid årets slut	454 453	396 400

Noter till kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	158 654	131 197

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Örtgården i Hässelby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader och mark	200
Inventarier, verktyg och installationer	5
- Slutgiltigt avskrivna 2020	

Not 2 Rörelsekostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El trädgård	771	907
Sotning	2 138	
Vatten och avlopp	20 700	17 888
Sophämtning	8 594	5 865
Reparation och underhåll	6 668	
Fastighetsförsäkring	21 172	20 375
Föreningens gemensamma utrymmen, trädgård mm	5 205	74 875
Telia/Bredband	18 488	18 413
Post	300	385
Revisionsarvode	12 906	12 500
Förvaltningsarvoden	15 000	15 000
Bankkostnader	104	3 859
It-tjänster	1 484	1 485
Summa	113 530	171 552

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	158 654	131 197
Upplupna räntekostnader	22 500	16 013
Summa	181 154	147 210

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 994 790	25 994 790
	25 994 790	25 994 790
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-876 010	-780 450
-Årets avskrivning enligt plan	-95 560	-95 560
	-971 570	-876 010
Redovisat värde vid årets slut	25 023 220	25 118 780

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 190	48 190
Vid årets slut	48 190	48 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 190	-48 190
Vid årets slut	-48 190	-48 190
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Inventarier anskaffade 2015 slutgiltigt avskrivna 2020		

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 736478	3,130%	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 719419	2,880%	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek 457174/793674	3,120%	2 250 000	2 250 000
		6 700 000	6 700 000

Om 5 år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut att uppgå till 6 700 000 kr

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Aviserade & förutbetalda medlemsavgifter	28 000	28 000
Upplupna räntekostnader	22 500	16 013
	50 500	44 013

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 800 000	6 800 000

1. 1989-10-17	139 000
2. 1989-10-17	181 000
3. 1994-01-07	25 000
4. 2003-06-18	183 000
5. 2007-03-23	172 000
6. 2011-08-25	600 000
7. 2013-10-29	1 325 000
8. 2015-04-28	4 175 000

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signatur

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Ann-Sofie Persson
Styrelseordförande

Ismet Güler
Styrelseledamot

Naem Droubi
Styrelseledamot

Patrik Linderöth
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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."

NAEM DROUBI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 028748a3f5b11f[...]562f57e8f2c98

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-01 16:38:16 UTC



Inger Ann-Sofie Helen Persson

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0d8f35c5b96391[...]a26e2ea76373e

IP: 84.17.xxx.xxx

2026-04-02 07:45:47 UTC



Ismet Güler (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5fdc5f5c2916fb[...]c527b4e4fde85

IP: 213.66.xxx.xxx

2026-04-02 07:53:26 UTC



Patrik Pierre Christer M Linderöth

(SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 64b56d59ac3e2f[...]0205615f70257

IP: 2.248.xxx.xxx

2026-04-03 15:30:16 UTC



Petter Gustafsson

Revisor

På uppdrag av: Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Serienummer: 84f354d5191f4f[...]41dfd9f974f8d

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-04-06 16:28:57 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.