

Årsredovisning

för

BRF Öbolandet

769634-3032

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för BRF Öbolandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta förening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens fastigheter är belägna på Svartviksvägen 1a-5b, Öbolandet, Trosa Kommun.

Medlemmar vid årets början 20 st
Avgående medlemmar 0 st
Tillkommande medlemmar 0 st
Medlemmar vid årets slut 20 st

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Öbolandet 44:2 - 44:11. De är bebyggda med tio stycken hus med två lägenheter i varje.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde är 54 618 000 kr.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Länsförsäkringar Sörmland, gäller för fullvärde.

Föreningen har sitt säte i TROSA.

Information till Medlemmar/boende

Föreningens informationskanaler till medlemmarna har varit:

- ☐ En Facebooksida
- ☐ Nyhetsbrev i de fysiska brevlådorna
- ☐ Flera mailutskick
- ☐ Underhållsplan finns och är upprättad sommaren 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har ett stort antal ärenden behandlats av styrelsen, nedan kommer en sammanfattning av året.

Styrelsen har haft fysiska protokollförda möten och däremellan mail, sms och korta ej protokollförda möten.

Arbetet med kapitaltillskott har fortsatt och de som vill ansluta sig till detta kommer att få en möjlighet under hösten 2026.

Arbetet med våra problem med vattensamlingar mellan slänten och våra tomter har efter flera års arbete burit frukt på så sätt att kommunen har besiktigat området och givit sin entreprenör ORCA uppdraget att projektera en lösning på problemet, vi ser med spänning fram mot resultatet av detta. Våra underlag och

allt nerlagt arbete från föreningens sida har lett oss fram till detta.

Våra värmepannor är en väsentlig och kostsam sak i våra lägenheter, under året har en uppdatering på villkor och försäkringstagare gjorts så att alla som vill nu har en försäkring på sina värmepannor.

Vi tackar trion Lars, Anna och Sussie för deras engagemang med en grantändnings festlighet och ett möss/hatt party.

Under året har ett större arbete lagts ner för att kunna byta vår redovisningsbyrå i Trosa till SBC, anledningen är att SBC är mer insatta i alla bestämmelser och lagar som vi som bostadsrättsförening utsätts för, vi är övertygade om att detta ger oss större säkerhet i vårt arbete och en mindre belastning på styrelsen.

SBC har en portal på internet där styrelsen kan jobba och medlemmar kan komma åt öppen information, på sikt kommer Facebook sidan att bytas ut och nyhetsbrev kunna läsas där, mer information kommer om detta.

Införandet av nya soptunnor har följts av styrelsen och försök har gjorts för att försöka påverka hanteringen, kommunen har lagt sin plan och har inte varit så benägna att avvika från den.

Under våren gjordes en provtvättning av gaveln på lägenhet 1A, resultatet blev över förväntan och många erfarenheter gjordes inför den dagen då mer omfattande rengöring ska ske.

Flerårsöversikt amortering lån

1909-2008	441 000 kr
2009-2108	441 000 kr
2109-2208	441 000 kr
2209-2308	110 250 kr
2309-2408	110 250 kr
2409-2508	0kr

Styrelsen i Brf Öbolandet har under verksamhetsåret bestått av följande ledamöter:

Örn Lagerqvist, Ledamot & Ordförande
Marianne Cederwall, Ledamot & Kassör
Katarina Sjöberg, Suppleant
Anders Nyström, Ledamot
Piotr Bownik, Ledamot
Ann-Charlotte Jonasson, Ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 430	1 369	1 200	1 019
Resultat efter finansiella poster	-117	-276	-22	128
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	778	682	579
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 213	11 213	11 276	11 338
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 213	11 213	11 276	11 338
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	41	186	73
Räntekänslighet (%)	14	14	17	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Kassalikviditet (%)	342	268	228	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	114	83	54	81

Kostnader för värme och hushållsel ingår inte i medlemsavgiften, detta står varje medlem för själv.

Under året som gått visar resultaträkningen ett minusresultat på 117 255 kronor, föregående år var det minusresultat på 276 089 kronor. Anledningen är kraftigt höjda räntor de senaste två åren samt oväntat höga avgiftshöjningar på vatten och avloppskostnaderna i vår kommun. För att komma till rätta med detta höjde vi månadsavgifterna med 2% under året och även kommande år har styrelsen höjt föreningens månadsavgift med 2 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000 000	5 864 000	301 550	-5 070	-276 090	45 884 390
Disposition av föregående års resultat:				-276 090	276 090	0
Underhållsfond			88 200	-88 200		0
Nyttjat underhållsfond			0	0		0
Årets resultat					-117 255	-117 255
Belopp vid årets utgång	40 000 000	5 864 000	389 750	-369 360	-117 255	45 767 135

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-369 360
årets förlust	-117 255
	-486 615

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	88 200
i ny räkning överföres	-574 815
	-486 615

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

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	4	1 430 460	1 369 367
Övriga rörelseintäkter		45	5 926
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 430 505	1 375 293
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-450 365	-438 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-349 102	-349 102
Summa rörelsekostnader		-799 467	-788 079
Rörelseresultat		631 038	587 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 273	2 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 566	-866 107
Summa finansiella poster		-748 293	-863 304
Resultat efter finansiella poster		-117 255	-276 090
Resultat före skatt		-117 255	-276 090
Årets resultat		-117 255	-276 090

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	64 777 757	65 126 859
Summa materiella anläggningstillgångar		64 777 757	65 126 859
Summa anläggningstillgångar		64 777 757	65 126 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 937	31 453
Summa kortfristiga fordringar		32 937	31 453
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		990 899	754 461
Summa kassa och bank		990 899	754 461
Summa omsättningstillgångar		1 023 836	785 914
SUMMA TILLGÅNGAR		65 801 593	65 912 773

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 864 000	45 864 000
Fond för yttre underhåll		389 750	301 550
Summa bundet eget kapital		46 253 750	46 165 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-369 360	-5 070
Årets resultat		-117 255	-276 090
Summa fritt eget kapital		-486 615	-281 160
Summa eget kapital		45 767 135	45 884 390
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	2	19 734 750	19 734 750
Summa långfristiga skulder		19 734 750	19 734 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 500	4 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 208	289 383
Summa kortfristiga skulder		299 708	293 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 801 593	65 912 773

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-117 255	-276 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		349 102	349 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		231 847	73 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 353
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 485	-2 718
Förändring av leverantörsskulder		31 250	1 500
Förändring av kortfristiga skulder		-25 174	74 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		236 438	151 237
Finansieringsverksamheten			
Amortering		0	-110 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-110 250
Årets kassaflöde		236 438	40 987
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		754 461	713 474
Likvida medel vid årets slut		990 899	754 461

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.

2017-03-30 förvärvade Bostadsrättsföreningen Öbolandet fastigheten Trosa Öbolandet 44:2-Trosa Öbolandet 44:11 av Öbolandet Fastighets AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Avser för BRF Öbolandet endast kostnader för vatten då respektive lägenhet själv står för el och värme.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	21 168 000	21 168 000
	21 168 000	21 168 000

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	66 870 887	66 870 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 870 887	66 870 887
Ingående avskrivningar	-1 744 029	-1 394 927
Årets avskrivningar	-349 102	-349 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 093 131	-1 744 029
Utgående redovisat värde	64 777 756	65 126 858

Not 4 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår renhållning, vatten och avlopp. Hushållsel och värme ingår ej.

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 432 800	1 369 367
	1 432 800	1 369 367

Årsredovisningen beslutades 2025-11-13

Trosa den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Örn Lagerqvist
Ordförande

Marianne Cederwall

Anders Nyström

Piotr Bownik

Eva Ann-Charlotte Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Ahlgren & Co AB

Henrik Ahlgren
Auktoriserad 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."

ÖRN HALFDAN LAGERQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: eb0e602d55faad[...]364675a245bea

IP: 213.65.xxx.xxx

2025-11-14 11:02:20 UTC



Anders Gunnar Nyström

Styrelseledamot

Serienummer: 0220c455393b11[...]c9c8818975e96

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-11-14 11:12:53 UTC



Anne-Charlotte Jonasson

Styrelseledamot

Serienummer: lojonasson5028@gmail.com

IP: 188.241.xxx.xxx

2025-11-14 12:24:52 UTC

Ulla Marianne Cederwall

Styrelseledamot

Serienummer: f90d0b5b61990b[...]cfad3a6030024

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-11-14 13:23:46 UTC



PIOTR JAN BOWNIK

Styrelseledamot

Serienummer: 13c6e201b4aec4[...]78e3d69828710

IP: 31.61.xxx.xxx

2025-11-14 13:33:22 UTC



HENRIK AHLGREN

Revisor

Serienummer: f8c9f299b73ef0[...]7608fac1c1adb

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-11-14 13:54:47 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.