



Årsredovisning 2025

BRF Öfre Badparken

Årsredovisning

BRF Öfre Badparken

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12 i Södertälje kommun, med adresserna Tärpgatan 4, Tärpgatan 6, Övre Torekällgatan 31 och Söderbergsgatan 6. Marken ägs med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätterna. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

I fastigheten upplåter föreningen 22 lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar, samt 8 lokaler, vilka upplåtes med hyresrätt.

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 RoK, 1 st 2 RoK, 9 st 3 RoK, 2 st 4 RoK, 4 st 5 RoK, 5 st 6 RoK. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 101 kvadratmeter och hyreslokalerna uppgår till 349 kvadratmeter.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2025.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr. o. m.
Torbjörn Stolpe	Ordförande	2025-05-14
Ulrika Granath	Ledamot	2024-05-22
Fredrik Hjulström	Ledamot	2024-05-22
Mikael Wikner	Ledamot	2025-05-14
Thomas Helmersen	Ledamot	2025-05-14
Linnéa Schumacher	Suppleant	2025-05-14

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Inom styrelsen finns en Fastighetsgrupp med Mikael Wikner, sammankallande, Fredrik Hjulström samt Thomas Helmersen.

Revisor har varit Ann-Christine Hillerstöm och revisorssuppleant har varit Anette Stolpe.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog eller med fullmakt samtliga röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 5 procent. En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan, uppdaterad 2025, som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har även under året uppdaterat verksamhetshandboken som kvalitetssäkrar föreningens arbete.

Händelser under året:

- Uppstart av arbete med systematiskt brandskyddsarbete, SBA med bland annat besiktning av Södertörns Brandförsvär
- Placerat ut brandsläckare, brandvarnare, brandsprinkler och utrymningsskyltar i gemensamma utrymmen
- Genomfört elsäkerhetsbesiktning och åtgärdat noterade fel
- Brandbesiktning eldstäder
- Bytt utdömd spillvattenledning i Tärpgatan 4

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse registrerats.

Antalet medlemmar vid ingången av 2025 uppgick till: 34

Antalet medlemmar vid utgången av 2025 uppgick till: 33

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 774	1 689	1 608	1 537
Resultat efter finansiella poster	-219	-181	-67	-482
Soliditet %	28	29	29	29
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	572	545	519	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85	71	85	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 414	3 462	3 510	3 566
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 805	3 859	3 913	
Räntekänslighet %	7	7	8	
Sparande (kr) per kvadratmeter	101	106	106	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	228	233	223	

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar samt planenligt underhåll. Justerat för dessa poster är föreningens ekonomi i balans då sparande per kvm är större än årlig underhållskostnad enligt framtagen underhållsplan.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 391 794	210 000	825 929	-347 308	-180 921
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-180 921	180 921
Uttag ur underhållsfond			-122 649	122 649	
Avsättning till underhållsfond			268 000	-268 000	
Årets resultat					-218 769
Belopp vid årets utgång	4 391 794	210 000	971 280	-673 580	-218 769
					Totalt
Belopp vid årets ingång					4 899 494
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Uttag ur underhållsfond					0
Avsättning till underhållsfond					0
Årets resultat					-218 769
Belopp vid årets utgång					4 680 725

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-673 580
Årets resultat	-218 769
<i>Summa</i>	-892 349

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	268 000
Anspråktagande av underhållsfond	-143 820
Balanseras i ny räkning	-1 016 529
<i>Summa</i>	-892 349

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Avgifter bostadsrätter	3	1 773 936	1 689 480
Hyror lokaler		287 235	289 474
Övriga rörelseintäkter		28 390	388 677
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 089 561	2 367 631
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	4	-49 350	-32 798
Reparation & underhåll	5, 6	-243 031	-605 208
Taxebundna kostnader	7	-1 061 207	-1 023 174
Övriga förvaltningskostnader	8	-139 357	-106 864
Arvode till styrelsen		-100 380	-71 253
Avskrivningar byggnad		-425 175	-425 173
Summa rörelsekostnader		-2 018 500	-2 264 470
Rörelseresultat		71 061	103 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 834	-284 118
Summa finansiella poster		-289 831	-284 082
Resultat efter finansiella poster		-218 770	-180 921
Resultat före skatt		-218 770	-180 921
Årets resultat		-218 770	-180 921

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	15 968 638	16 362 656
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 597	33 754
Summa materiella anläggningstillgångar		15 971 235	16 396 410
Summa anläggningstillgångar		15 971 235	16 396 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92 308	368 115
Summa kortfristiga fordringar		92 308	368 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		679 864	365 799
Summa kassa och bank		679 864	365 799
Summa omsättningstillgångar		772 172	733 914
SUMMA TILLGÅNGAR		16 743 407	17 130 324

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 391 794	4 391 794
Upplåtelseavgifter	210 000	210 000
Fond för yttre underhåll	971 280	825 929
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 573 074</i>	<i>5 427 723</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-673 580	-347 308
Årets resultat	-218 769	-180 921
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-892 349</i>	<i>-528 229</i>
Summa eget kapital	4 680 725	4 899 494
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 9 200 960	9 298 080
Summa långfristiga skulder	9 200 960	9 298 080
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 599 620	2 669 620
Leverantörsskulder	62 414	102 915
Skatteskulder	5 344	4 461
Övriga skulder	40 631	42 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 712	113 671
Summa kortfristiga skulder	2 861 721	2 932 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 743 406	17 130 324

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 062	103 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	425 175	425 173
Erhållen ränta	4	36
Erlagd ränta	-289 834	-284 118
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>206 407</i>	<i>244 252</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	275 807	-331 658
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 029	45 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	481 185	-41 477
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-167 120	-167 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 120	-167 120
Årets kassaflöde	314 065	-208 597
Likvida medel vid årets början	365 799	574 396
Likvida medel vid årets slut	679 864	365 799

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Tvättstuga	10	10
Fasad	2	50
Fönster	4	25
Tak	4	25
Injusteringsbara stamventiler	6,66	15

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Avgifter bostadsrätter	1 773 936	1 689 480
	Hyror lokaler	282 435	284 374
	Hyror förråd	17 180	12 336
	Intäkter el motorvärmare	4 800	4 800
	Intäkter extranycklar	–	300
	Överlåtelseavgifter	7 202	2 746
	Pantsättningsavgifter	3 528	2 292
	Påminnelseavgifter	480	1 080
	Övriga intäkter	0	370 223
		2 089 561	2 367 631

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sedvanligt underhåll, en parkeringsplats, TV-utbud samt bostadsrättstillägg.

Not 4	Förvaltningstjänster	2025	2024
	Förbrukningsmaterial förvaltningen	-22 806	-4 574
	Städtjänst	-26 543	-28 224
		-49 349	-32 798

Not 5	Reparation och underhåll	2025	2024
	Gemensamma ytor	-31 657	-3 709
	Låsinstallationer	-1 363	-7 145
	Installationer (VVS/el etc.)	-23 342	-67 216
	Utvändigt huskroppen (tak/fasad)	-13 575	-10 000
	Snö och halkbekämpning	-3 481	-17 721
	Reparation i bostäder	-3 550	–
	Reparation skorsten	-19 743	-4 298
	Vatten- och fuktskador	-2 500	-372 470
		-99 211	-482 559

Not 6	Planenligt underhåll	2025	2024
	Installationer	-143 820	-122 649
		-143 820	-122 649

Not 7	Taxebundna kostnader	2025	2024
	El	-43 895	-40 921
	Värme	-639 560	-655 278
	VA / Avlopp	-105 438	-110 031
	Hushållssopor (inkl grovsopor)	-42 435	-37 622
	Fastighetsförsäkring	-78 486	-74 748
	Kabel TV och bredband	-79 024	-39 256
	Övrigt	-13 961	-9 278
	Fastighetsskatt	-58 408	-56 040
		-1 061 207	-1 023 174

Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2025	2024
	Ekonomisk förvaltning	-45 000	-45 408
	Konsultarvode	-28 659	-5 587
	Bankavgifter	-5 427	-4 725
	Föreningsavgifter	-4 210	-4 680
	Övriga styrelse och förvaltningstjänster	-51 061	-41 464
	Revision	-5 000	-5 000
		-139 357	-106 864

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 016 188	18 016 188
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärde	1 786 600	1 786 600
	Utgående anskaffningsvärden	19 802 788	19 802 788
	Ingående avskrivningar	-3 440 132	-3 046 117
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-394 018	-394 015
	Utgående avskrivningar	-3 834 150	-3 440 132
	Redovisat värde	15 968 638	16 362 656

Taxeringsvärde byggnad: 33 385 000

Taxeringsvärde mark: 13 463 000

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 563 000	12 563 000
	Summa ställda säkerheter	12 563 000	12 563 000

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Utgående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Ingående avskrivningar	-122 033	-90 875
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 157	-31 158
	Utgående avskrivningar	-153 190	-122 033
	Redovisat värde	2 597	33 754

Not 12	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Hypotekslån Nordea, ränta 2,890% (ffd 2026-03-18)	-2 502 500	-2 572 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-03-19)	-1 905 000	-1 925 000
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-05-05)	-4 297 500	-4 342 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 4,030% (ffd 2027-06-16)	-595 580	-627 700
	Hypotekslån Nordea, ränta 3,480% (ffd 2027-07-21)	-2 500 000	-2 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 599 620	2 669 620
		-9 200 960	-9 298 080

Årlig amortering uppgår till 167 120 kr.

Ett av lånen förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-09

UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Torbjörn Stolpe
Styrelseordförande

Thomas Helmersson

Mikael Wikner

Ulrika Granath

Fredrik Hjulström

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

Ann-Christine Hillerström
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 10:10

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 08.05.2026 17:23

DOCUMENT ID:

rkVyxKiAWx

ENVELOPE ID:

H14JIFo0-g-rkVyxKiAWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Öfre Badparken 20250101-2025123

1.pdf

12 pages

SHA-512:

1fb03c4d2ad808236437ccf5169348d294aad4784ffcf6d

cfbef9644b42ce20a139b5bdd1795d92f83dfdfa82fce8fd

eeadc1f44d3bac60f61afdb3cef97cca6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN STOLPE stolpe.in@crossmail.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:30 08.05.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/09) IP: 176.10.146.75
2. THOMAS HELMERSON thomas@helson.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:12 09.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/01) IP: 178.174.193.134
3. MIKAEL WIKNER micke.wikner@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 00:04 13.05.2026 00:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/05) IP: 158.174.186.222
4. Ulrika Irene Granath ulgr1501@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:48 14.05.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/16) IP: 88.218.20.78
5. FREDRIK HJULSTRÖM fhjulstrom72@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:49 15.05.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/11) IP: 46.21.99.25
6. ANN-CHRISTINE HILLERS TRÖM tina@brainnsoul.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:10 25.05.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/15) IP: 95.198.41.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

