

Årsredovisning för
Brf Södertorn i Oskarshamn
732800-0109

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södertorn i Oskarshamn, 732800-0109, med säte i Oskarshamn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun. Föreningens adresser är Stengatan 32-38, Stengatan 40-46, Stengatan 48-56, Kapellvägen 1-7, Tallvägen 17-23, Tallvägen 2-8, Tallvägen 9-15, Tallvägen 10.-16 och Tallvägen 18-24.

FASTIGHETEN

Föreningens fastigheter har beteckningen Tallbacken 1, Tallbacken 2, Tallbacken 3, Ekbacken 4, Ekbacken 5 och Ekbacken 6 i Oskarshamn Kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Kalmar Län.

Fastigheternas värdeår är 1961 samt 1962. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 457 kvm, varav 23 351 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 368 bostadsrätter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året bestått av;

Jan Rikardsson	Ordförande
Lars-Jonny Svensson	Vice ordförande
Håkan Johansson	Sekreterare
Andreas Svensson	Ordinarie ledamot
Hanna Ellingsen	Ordinarie ledamot
Stefan Petersson	Ordinarie ledamot
Stefan Johannesson	Ordinarie ledamot
Ann Johansson	Suppleant
Eliza Jonsson	Suppleant
Maggan Drottman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Revisorer

Birgitta Andersson	Godkänd revisor, EY
Joakim Rylin	Föreningsvald revisor
Pelle Johansson	Föreningsvald revisor

Henrik Axtelius Föreningsvald revisors ersättare

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av;

Tomas Ekstam Sammankallande
Hashar Kamal

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetspartner Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering tvättstugor	2019	Två stycken
Dränering baksida	2019	Tre fastigheter
Uppfräschning yttre miljö	2019	
Byte av belysning	2019	Tallvägen 9-15, Tallvägen 17-23 och Tallvägen 18-24
Totalrenovering tvättstugor	2020	Två stycken
Totalrenovering tvättstugor	2021	Två stycken
Totalrenovering tvättstugor	2022	Två stycken
Målning av Källarfönster	2022	
Staket vid Kapellvägen	2023	
Asfaltering	2023	
Totalrenovering grovtvättstuga	2023	
Ny vattenservice ledning	2024	
Undercentral till fjärrvärme med ny gräven kulvert, de återstående fastigheterna slutförs 2025	2024-2025	
Lagning fasader	2024-2029	
Två Moloker, resterande tre stycken under 2025	2024-2025	
Nya vattenledningar i källarkorridorer i två fastigheter arbetet fortsätter under några år	2024-2025	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya vattenledningar i källarkorridorerna	2026-2028	
Belysning trapphus	2026-2028	
Lagning av fasader	2026-2029	
Påkoppling stuprör dagvatten	2026-2028	
Träd Stengatan	2026	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2026	

En planerad höjning av månadsavgiften har skett med början 1 januari 2026 med 6 procent.. Avgiften för Garage, Carport samt P-plats är oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 368

Överlåtelser under året: 25 stycken

Tillkommande medlemmar: 31 stycken

Avgående medlemmar: 31 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 435 stycken

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2025	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	16 951	15 006	13 840	13 422	13 303
Resultat efter finansiella poster	2 439	2 126	2 092	1 388	1 777
Soliditet %	45,2	46,4	44,5	40,1	37,5
Likviditet %	56,2	60,5	105,3	136,9	107,1
Balansomslutning	48 526	42 098	39 109	38 103	37 028
Fritt Eget Kapital	19 352	17 113	15 188	15 296	13 907
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	657	597	553	540	540
Lån/kvm bostadsrättsyta	808	596	636	676	714
Total låneskuld	18 961	13 919	14 851	15 780	16 680
Sparande/kvm bostadsrättsyta	173	158	145	117	
Energikostnad/kvm	262	239	207	204	
Räntekänslighet i %	1,1	0,9	1,1	1,3	
Underhållsfond	1 716	1 516	1 316	1 116	916

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas på eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter.

Lån per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala lånebeloppet delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella jämförelsestörande kostnader poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgiften, om allt annat lika.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	884 080	1 516 266	14 987 608	2 125 836	17 113 444
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		200 000	1 925 836	-2 125 836	-200 000
Årets resultat				2 438 875	2 438 875
Vid årets slut	884 080	1 716 266	16 913 444	2 438 875	19 352 319

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 19 352 319, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till yttre fond	1 510 000
Balanseras i ny räkning	17 842 319
Summa	19 352 319

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	16 951 229	15 006 416
Övriga rörelseintäkter	3	5 532	333 863
		<u>16 956 761</u>	<u>15 340 279</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-10 068 220	-8 858 456
Övriga externa kostnader	6	-2 655 628	-2 947 432
Personalkostnader	4	-329 551	-360 227
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 000 792</u>	<u>-826 938</u>
Rörelseresultat		<u>2 902 570</u>	<u>2 347 226</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56 516	192 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-520 211</u>	<u>-413 643</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 438 875</u>	<u>2 125 836</u>
Resultat före skatt		<u>2 438 875</u>	<u>2 125 836</u>
Årets resultat		<u>2 438 875</u>	<u>2 125 836</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark	10	37 654 818	33 008 549
Inventarier, verktyg och installationer	11	63 052	84 068
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		681 250	-
		<u>38 399 120</u>	<u>33 092 617</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 399 120</u>	<u>33 092 617</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 043 691	2 980 529
Övriga fordringar		4 710	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	692 148	704 786
		<u>3 740 549</u>	<u>3 685 315</u>
Kassa och bank		6 386 278	5 319 760
Summa omsättningstillgångar		<u>10 126 827</u>	<u>9 005 075</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 525 947</u>	<u>42 097 692</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		884 080	884 080
Reservfond		1 716 266	1 516 266
		<u>2 600 346</u>	<u>2 400 346</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 913 444	14 987 608
Årets resultat		2 438 875	2 125 836
		<u>19 352 319</u>	<u>17 113 444</u>
Summa eget kapital		<u>21 952 665</u>	<u>19 513 790</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 556 701	7 700 103
		<u>8 556 701</u>	<u>7 700 103</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder	14	20 356	-1 852
Leverantörsskulder		1 354 933	2 526 312
Skatteskulder		20 238	71 776
Övriga kortfristiga skulder		11 487 020	7 413 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 134 034	4 873 897
		<u>18 016 581</u>	<u>14 883 799</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 525 947</u>	<u>42 097 692</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 438 875	2 125 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 000 792	826 938
		<u>3 439 667</u>	<u>2 952 774</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 439 667	2 952 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-55 234	-528 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 052 381	1 794 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 332 052	4 219 380
Investeringsverksamheten			
Investeringar		-6 307 295	-6 835 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 307 295	-6 835 273
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 041 761	
Amortering av lån			-932 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 041 761	-932 036
Årets kassaflöde		1 066 518	-3 547 929
Likvida medel vid årets början		5 319 760	8 867 689
Likvida medel vid årets slut		6 386 278	5 319 760

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Not 2 Intäkternas fördelning

Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter Bostäder	15 405 849	14 026 763
Hysesintäkter P-Plats	244 514	266 907
Hysesintäkter Carport	350 286	355 444
Hysesintäkter Carport med motorvärmare	59 940	61 512
Hysesintäkter Garage	84 000	84 000
Hysesintäkter MC Plats	22 728	21 286
Hysesintäkter Förråd	37 565	38 106
Kabel TV, Bredband avgift	651 736	
Hysesintäkter Övriga objekt	13 994	44 870
Övernattningslägenhet	19 387	32 888
Överlåtelse och pantavgifter	39 702	48 357
Övriga Intäkter	21 528	26 283
Summa	16 951 229	15 006 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar		10 430
Vidarfakturerade kostnader		52 064
Övrigt	5 532	271 369
Summa	5 532	333 863

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	241 860	236 000
Löner anställda	39 150	52 000
Arbetsgivaravgifter	48 192	67 002
Övrigt	349	5 225
SUMMA	329 551	360 227

Not 5 Driftskostnader Fastighet

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparationer	846 922	635 729
Planerat underhåll	625 000	734 137
Fastighetsförsäkring	328 891	287 122
Fastighetsavgift/skatt	558 270	533 590
Kabel TV och Bredband	778 152	
Fastighetskostnader	231 740	554 562
Taxebundna kostnader	6 699 245	6 113 316
Summa:	10 068 220	8 858 456

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningsavtal	2 355 142	2 580 572
Revisionsarvode	30 250	28 875
Föreningsverksamhet	14 790	19 012
Hemsida	7 687	24 461
Övriga kostnader	247 759	294 512
Summa:	2 655 628	2 947 432

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	56 516	192 253
Summa	56 516	192 253

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-520 211	-413 643
Summa	-520 211	-413 643

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde vid årets början	2 205 198	2 205 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-565 834	-440 660
-Årets avskrivningar	-120 130	-125 174
Redovisat värde vid årets slut	1 519 234	1 639 364

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	86 088 138	79 252 865
-Nyanskaffningar	5 626 045	6 835 273
Vid årets slut	91 714 183	86 088 138
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-54 718 953	-54 065 947
-Årets avskrivning	-859 646	-653 006
Vid årets slut	-55 578 599	-54 718 953
Redovisat värde vid årets slut	36 135 584	31 369 185

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2 946 095	2 946 095
Redovisat värde vid årets slut	2 946 095	2 946 095

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	567 347	567 347
	<u>567 347</u>	<u>567 347</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-483 279	-434 521
-Årets avskrivning	-21 016	-48 758
	<u>-504 295</u>	<u>-483 279</u>
Redovisat värde vid årets slut	63 052	84 068

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	326 476	318 148
Upplupna ränteintäkter	377	37 576
Övriga förutbetalda kostnader	365 295	349 062
	<u>692 148</u>	<u>704 786</u>

Not 13 Underhållsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 516 266	1 316 266
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
Redovisat värde vid årets utgång	1 716 266	1 516 266
*(inkl ökningar av befintliga avsättningar)		

Not 14 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inre fond	1 020 122	1 125 755
Personalens källskatt	39 670	39 762
Sociala avgifter	22 759	28 843
Kortfristig del av låneskulden	10 404 469	6 219 306
	<u>11 487 020</u>	<u>7 413 666</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	58 770	51 057
Förutbetalda avgifter	4 455 274	4 236 061
Övriga upplupna kostnader	619 990	586 779
	<u>5 134 034</u>	<u>4 873 897</u>

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 829 000	34 334 000
Summa ställda säkerheter	36 829 000	34 334 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

				2025-12-31
Lån Swedbank	2,59	2026-06-17	1 652 413	1 652 413
Lån Swedbank	3,42	2028-01-25	58 232	2 693 058
Lån Handelsbanken	1,90	2026-03-18	2 000 000	2 000 000
Lån Handelsbanken	2,69	2027-01-30	169 196	1 652 632
Lån Handelsbanken	3,60	2026-01-30	613 800	613 800
Lån Handelsbanken	2,89	2027-06-01	30 000	2 985 000
Lån Handelsbanken	3,60	2026-01-30	391 875	391 875
Lån Handelsbanken	3,60	2026-01-30	120 757	120 757
Lån Handelsbanken	3,60	2026-01-30	627 000	627 000
Lån Handelsbanken	2,69	2027-01-30	169 196	1 652 635
Lån Handelsbanken	2,87	2026-06-01	2 985 000	2 985 000
Lån Handelsbanken	2,69	2026-12-30	1 175 000	1 175 000
Lån Handelsbanken	3,60	2026-01-30	412 000	412 000
				18 961 170

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-19
Oskarshamn

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Rikardsson
Styrelseordförande

Lars-Jonny Svensson
Styrelseledamot

Håkan Johansson
Styrelseledamot

Andreas Svensson
Styrelseledamot

Stefan Johannesson
Styrelseledamot

Hanna Ellingsen
Styrelseledamot

Stefan Petersson
Styrelseledamot

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

Birgitta Andersson
Godkänd revisor

Joakim Rylin
Förtroendevald
revisor

Pelle Johansson
Förtroendevald
revisor