Bostadsrättsföreningen Ösby Park

Org.nr: 769619-1787

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ösby Park, 769619-1787, med säte i Djursholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens ansvar att sköta förvaltningen av föreningens angelägenheter. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande drift och kommande underhåll, varför styrelsen årligen gör en budget som ligger till grund för dessa beställningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Föreningens ekonomi. Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2075. Medel reserveras årligen och minst motsvarande summa amorteras. Inga större underhåll är planerade under de närmsta åren. Föreningen hade vid årets slut lån på 27 835 000 kr efter att ha amorterat 300 000 kr.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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
Bostadsrättsföreningen Ösby Park i Djursholm registrerades i Stockholms län 2008-08-14. Föreningsnamnet registrerades 2010-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Djursholm, Danderyds kommun. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Anna Cederwall	2026
Kassör	Göran Isaksson	2027
Sekreterare	Håkan Helander	2027
Ledamot	Olof Sundin	2026
Ledamot	Gunilla Sundquist Elshult	2026
Suppleant	Lennart Malmi	2027
Suppleant	Elisabeth Armfelt	2027

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen har under året haft nio (9) protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anna Cederwall, Olof Sundin och Gunilla Sundquist Elshult.

Styrelsearvode
Stämmans beslut 2025 gav styrelsen en arvodesram om två (2) prisbasbelopp (1 pbb = 58 500 kronor) att fördela. 0,2 pbb reserverades för sociala avgifter. Resterande 1,8 pbb fördelades enligt följande: 20 % till gemensam styrelsemiddag med revisor och valberedning, 80 % till styrelsens arvoden.

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen eller av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor	Gunnel Olsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Valberedning
Anders Jansson och Agneta Blom.

Föreningens Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten JARL 20 i Danderyd med adresserna Frejavägen 46 och Norevägen 55-59, 182 64 Djursholm. Fastigheten är uppförd 2012-2013.

Föreningen har 36 lägenheter fördelade på två huskroppar med en boarea på 3 997 kvm. Lokalarean på 1 330 kvm består i huvudsak av ett garage under mark som tom september 2024 hyrts ut till Ösby Park Parkering AB. Från 1 oktober 2024 hyrs parkeringsplatserna ut av föreningen. Fastighetsarealen är 4 721 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Försäkring
Fastigheten är fullt försäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Lägenheter
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt i 4 trappuppgångar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	2	11	16	6

Total tomtarea:	4 721	kvm
Total bostadsarea:	3 997	kvm
Total garagearea:	1 330	kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2025-10-02.

Övriga utrymmen
Till varje bostadsrätt finns ett tillhörande källarförråd om ca 3 kvadratmeter. Cykelrum finns i varje trappuppgång och i källaren. I källaren finns särskilda utrymmen för bergvärmeanläggning, FTX-ventilation (fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning), elavläsning samt pumpfunktion.

Garage
Det finns 45 garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Av dessa platser har 40 varit uthyrda hela året, 2 platser har varit uthyrda del av året och 3 platser har varit outhyrda. 10 garageplatser är utrustade med laddbox och 3 garageplatser är avsedda för medlemmar med handikapptillstånd. Varje lägenhet ska ges möjlighet att få hyra en garageplats.

Underhållsplan
Enligt stadgarna bör styrelsen upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för fastigheten. Avsättningen ska ske till en fond för yttre underhåll.

En aktuell underhållsplan finns som beskriver vad som behöver göras, när det ska utföras och till vilken kostnad. Den beskriver också hur mycket föreningen årligen behöver spara för att klara av framtida underhållskostnader, det vill säga avsätta till underhållsfonden.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Nabo. Enligt styrelsen antagen underhållsplan avsätts 415 000 kr till underhåll enligt stämmobeslut 2025. Detta motsvarar 104 kr per kvm.

Enligt gällande plan har under året reparation och tätning av brandgasluckor genomförts och i samband med rensning av hängrännorna besiktigades taket och reparerades. En ny energideklaration upprättades.

Under 2026 planeras fortsatt underhållsoljning av fönster, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), stamspolning och radonmätning.

Styrelsen ser inget behov av större underhåll under de närmaste åren.

Fond för yttre underhåll
Förslaget är att avsätta 800 000 kr till underhållsfonden för 2025 enligt den reviderade underhållsplanen.

Avveckling av Ösby Park Parkering AB
Avvecklingen av Ösby Park Parkering AB, som påbörjades under 2024, har under 2025 avslutats, likvidationen noterades som avslutad per 2025-05-16.

Förvaltning och föreningens avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Företag	Uppdrag	Avtalstid
Axlås	Aptus portlåssystem	2020-01-31
E.on	Elnätsdistribution	2022-01-01
Folksam	Fastighetsförsäkring	2022-05-01
Bostadsrätterna	Medlemskap	2016-12-07
Dafo	Brandsäkerhet	2024-11-01
Danderyds kommun	Vatten och avlopp, avfall	2013-11-05 Not1
Danderyds trädgårdsservice	Snöskottning	2024-11-13 Not2
DM Tak	Rensning, besiktning tak	2024-11-15
Hissbesiktning i Sverige	Besiktning hissar, garagedörr	2024-10-15
HLR-konsulten	Hjärtstartaren	2021-10-28 Not3
Kone	Service hissarna	2018-11-15 Not4
Motum	Service garageport	2019-01-07
Prezero Recycling	Hämtning avfall, återvinning	2024-03-15
Securitas	Gästparkeringen	2019-06-01
Smart Trappstädning	Städning	2024-11-01 Not2
Telenor	Bredband, TV	2021-12-18
Vattenfall	Elförbrukning	2023-01-01

Not 1
Vatten/avlopp utförs för närvarande av Solör Bioenergi och mat- och restavfall hämtas av Verdis, som är underleverantör till Danderyds kommun. Prezero Recycling hanterar återvinningsavfall under ett separat avtal.

Not 2
Avtalen har förnyats angivet datum.

Not 3
Avtalet är uppsagt och går ut 2026-10-28.

Not 4
Avtalet är uppsagt per 2025-12-31. Ny leverantör är Elevate Stockholm.

Reparationer och underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 235 901 kr (31 024 kr 2024) och planerat underhåll för 342 555 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årsavgifter och amortering
Medlemsavgifterna budgeteras för att täcka löpande utgifter, reparationer och räntor och ska generera ett överskott som täcker avsättning till underhållsfonden och amorteringar under normalår. Om det finns extraordinära intäkter och/eller kostnader eller faktiskt underhåll justeras för detta.

Ingen höjning av årsavgifterna genomfördes under 2025.

Styrelsen har under året amorterat totalt 300 000 kronor på föreningens lån.

Skatter och avgifter
Hus med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år, dock gäller full avgift därefter. Värdeåret för Brf Ösby Park är 2013, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift under de kommande 3 åren, dvs tom 2028. För föreningens garage utgår fastighetsskatt med 1 procent av garagets taxeringsvärde.
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1 januari 2026 övergår den ekonomiska förvaltningen till Nabo Group AB. Teknik- och fastighetsskötsel upphandlas separat under kvartal 1 2026.

Under året har styrelsen valt att amortera 0,3 Mkr (1 Mkr 2024) på föreningens lån, vilket är mindre än 2024 på grund av oförutsedda kostnader för bland annat åtgärdat läckage avseende brandgasluckor och vattenskada i en lägenhet orsakad av externa faktorer.

En ny fastlagd underhållsplan antogs med en avsättning på 800 000 kr/år.

Avvecklingen av Ösby Park Parkeringsbolag AB kommer att slutföras under 2026.

Ett nytt hissavtal upphandlades under hösten. Elevate Stockholm AB med säte i Täby tog över service av föreningens hissar.

En separat teknikgrupp bildades av frivilliga medlemmar under ledning av styrelsens ordförande för att på ett strukturerat och systematiskt sätt ta hand om de olika fastighetsfrågor som fortlöpande uppstår.

Som vanligt har medlemmarna genomfört stora insatser i utemiljön, dels genom två trädgårdsdagar vår och höst och dels genom löpande insatser i trädgården, vilket resulterar i en attraktiv utemiljö. Dessa frivilliga insatser ger stora besparingar i föreningens budget.

Portkoderna i passersystemet ska för medlemmarnas säkerhet bytas ca 1 gång per år. Koderna byttes den 17 november 2025.

En storstädning av allmänna utrymmen som entréer, trapphallar och trappor utfördes under våren av Smart Trappstädning.

Målning av gästparkeringsplatserna genomfördes i juli 2025.

Projekt cykelrensning startades under 2024 och slutfördes under våren 2025.

Sedvanligt medlemsmöte ägde rum i december med information och samling kring granen.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Antal medlemslägenheter: 36 st.

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätt skett (2024 skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Ingen andrahandsuthyrning har förekommit under året. Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning endast om giltigt skäl föreligger enligt Bostadsrättslagen eller praxis i hyresnämnden.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, bredband och TV.
Föreningen har avläsning av el, kall- och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 899	2 946	2 527	2 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 610	- 1 055	- 1 439	- 1 142
Förändring av underhållsfond	415	314	280	218
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-349	308	-42	317
Sparande kr/kvm	12	117	64	126
Soliditet, %	88	88	88	88
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	606	620		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	84		
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	547	547	489	433
Driftkostnad kr/kvm	260	230	220	275
Energikostnad kr/kvm	118	116	123	190
Ränta kr/kvm	107	160	117	61
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	78	78	78	78
Lån / kvm	5 225	5 282	5 469	5 657
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 964	7 039	7 289	7 539
*Räntekänslighet (%)	11	11		
Snittränta, (%)	2	3	2	1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el, varm- och kallvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Orsakerna till ett negativt resultat beror till stor del på oförutsedda kostnader för arbetet med brandgasluckorna och vattenskada i en lägenhet. En höjning om 5 % kommer ske per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	232 055 000	54 493 958	2 959 105	- 70 865 014	- 1 055 180
Disposition enligt föreningsstämma				-1 055 180	1 055 180
Avsättning till underhållsfond 2024			415 000	-415 000	
Ianspråktagande av undrhållsfond 2024					
Årets resultat					-1 609 501
Vid årets slut	**232 055 000**	**54 493 958**	**3 374 105**	**- 72 335 194**	**- 1 609 501**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 72 335 194
Årets resultat före fondändring	- 1 609 501
Summa över/underskott	**- 73 944 695**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Reservering fond för yttre underhåll	- 800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	342 555
Att balansera i ny räkning	- 73 487 250
Totalt	**- 73 944 695**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 620 076	2 561 502
Övriga rörelseintäkter	*3*	278 510	384 294
Summa rörelseintäkter		**2 898 586**	**2 945 796**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-1 964 446	-1 254 223
Övriga kostnader	*5*	-189 948	-120 620
Personalkostnader	*6*	-111 167	-104 686
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-1 675 763	-1 677 265
Summa rörelsekostnader		**-3 941 324**	**-3 156 794**
RÖRELSERESULTAT		**-1 042 738**	**-210 998**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 477	8 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 241	-852 939
Summa finansiella poster		**-566 764**	**-844 181**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 609 502**	**-1 055 179**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-1 609 502**	**-1 055 179**
ÅRETS RESULTAT		**-1 609 502**	**-1 055 179**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	243 698 498	245 374 261
Summa materiella anläggningstillgångar		**243 698 498**	**245 374 261**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*10*	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**243 748 498**	**245 424 261**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 189	0
Fordringar hos koncernföretag		4 930	60 000
Övriga fordringar		96	27 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	195 005	251 521
Summa kortfristiga fordringar		**208 220**	**338 697**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	539 309	617 873
Summa kassa och bank		**539 309**	**617 873**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**747 529**	**956 570**
SUMMA TILLGÅNGAR		**244 496 027**	**246 380 831**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	*13*	232 055 000	232 055 000
Uppskrivningsfond		54 493 958	54 493 958
Fond för yttre underhåll		3 374 105	2 959 105
Summa bundet eget kapital		**289 923 063**	**289 508 063**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-72 335 194	-70 865 014
Årets resultat		-1 609 501	-1 055 180
Summa fritt eget kapital		**-73 944 695**	**-71 920 194**
SUMMA EGET KAPITAL		**215 978 368**	**217 587 869**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*14 , 15*	0	11 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**11 000 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**11 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14 , 15*	27 835 000	17 135 000
Leverantörsskulder		330 898	220 115
Skatteskulder		255	5 087
Övriga skulder		46 104	80 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	305 402	352 597
Summa kortfristiga skulder		**28 517 659**	**17 792 962**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**28 517 659**	**17 792 962**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**244 496 027**	**246 380 831**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 042 737	-250 294
Avskrivningar		1 675 763	1 677 265
Summa		**633 026**	**1 426 971**
Erhållen ränta		4 477	8 757
Erlagd ränta		-571 241	-852 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**66 262**	**582 789**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		130 477	455 964
Förändring av rörelseskulder		24 697	-213 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**221 436**	**824 767**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-300 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-300 000**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde		**-78 564**	**-175 233**
Likvida medel vid årets början		**617 873**	**793 106**
Likvida medel vid årets slut		**539 309**	**617 873**

Vi ser om ditt hus!

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stommar	89
Fasadbeklädnad	70
Takbeklädnad	40
Fönster och dörrar	40
VA och värmeanläggning	40
Hissar	30

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 187 876	2 187 876
Hyresintäkter		
Hyror p-platser/garage	432 200	373 626
Totalt årsavgifter och hyror	**2 620 076**	**2 561 502**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Vatten	104 570	113 331
El	150 788	214 907
Överlåtelseavgifter	1 470	1 433
Övriga intäkter	21 682	54 623
	278 510	**384 294**
Totalt övriga rörelseintäkter	**278 510**	**384 294**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 21 682 kr i form av pantsättningar, vidarefaktureringar till medlemmar samt ersättning för förpackningar.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	506 023	473 366
Vatten och avlopp	124 469	92 272
Avfallshantering	63 735	54 488
Sotning	0	3 707
Teknisk förvaltning	226 079	172 664
Serviceavtal	172 062	133 424
Besiktningskostnader	25 545	10 359
Systematiskt brandskyddsarbete	17 225	14 172
Snöröjning	24 187	36 860
Övriga utgifter för köpta tjänster	500	1 890
Bredband	119 056	114 032
Försäkringar	67 743	63 753
Förbrukningsmaterial	16 505	29 795
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 860	22 416
	1 385 990	**1 223 199**
Reparationer		
Huskropp	2 520	0
Hiss	0	1 238
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	13 773
P-platser/garage	7 855	0
Övriga installationer	6 562	0
Vattenskador	145 663	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	878
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 643	7 746
VA & sanitet, installationer	22 720	0
Värme, installationer	11 423	0
Ventilation, installationer	37 515	0
El, installationer	0	7 389
	235 901	**31 024**
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	311 825	0
Hiss	30 730	0
	342 555	**0**
Totalt fastighetskostnader	**1 964 446**	**1 254 223**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	5 371
Förvaltningskostnader	176 309	77 430
Tele och post	3 651	3 114
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	2 177
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	8 107
Kontorsmateriel och trycksaker	0	7 595
Bankkostnader	1 038	2 747
Hyra av anläggningstillgångar	6 009	0
Frakter och transporter	0	149
IT-tjänster	1 540	2 059
Övriga externa tjänster	0	788
Övriga externa kostnader	1 400	11 084
Totalt övriga kostnader	**189 948**	**120 620**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	94 080	91 680
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	17 087	13 006
Totalt personalkostnader	**111 167**	**104 686**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 675 763	1 677 265
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**1 675 763**	**1 677 265**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa:	**32 000 000**	**32 000 000**

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	144 090 386	144 090 386
Mark	119 930 000	119 930 000
Utgående anskaffningsvärden	**264 020 386**	**264 020 386**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 18 646 125	- 16 968 860
Årets avskrivning på byggnader	- 1 675 763	- 1 677 265
Utgående avskrivningar	**-20 321 888**	**-18 646 125**
Utgående redovisat värde	**243 698 498**	**245 374 261**
Varav		
Byggnader	123 768 498	125 444 261
Mark	119 930 000	119 930 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	108 286 000	101 242 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	48 000 000
	146 286 000	**149 242 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	144 000 000	147 000 000
Lokaler	2 286 000	2 242 000
	146 286 000	**149 242 000**

Not 10. Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	**50 000**	**50 000**
Utgående redovisat värde	**50 000**	**50 000**

Andra långfristiga värdepappersinnehav: Ösby Park Parkering AB (100 %). Avveckling av parkeringsbolaget har avslutats, likvidationen noterade som avslutad per 2025-05-16. Utskiftning sker under 2026.

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	118 657	96 837
Förutbetalda kostnader	81 801	131 764
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 920
Summa	**200 458**	**251 521**

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	350 407	616 473
Företagskonto Swedbank	3 588	1 400
Avräkningskonto Nabo	185 314	0
Summa	**539 309**	**617 873**

Not 13. Medlemsinsatser

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemsinsatser	232 055 000	232 055 000
Uppskrivningsfond	54 493 958	54 493 958
Summa	**286 548 958**	**286 548 958**

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 835 000	17 135 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	11 000 000
Summa	**27 835 000**	**28 135 000**

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,22 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2026-06-17	1,01 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,22 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,23 %	835 000	1 135 000
Summa skulder till kreditinstitut			**27 835 000**	**28 135 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	22 920
Upplupna räntekostnader	3 941	5 131
Förutbetalda intäkter	185 314	276 232
Upplupna kostnader	116 147	71 234
Summa	**305 402**	**375 517**

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En höjning med 5 % sker 2026-01-01.

Underskrifter

Djursholm, 2026-03-24

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Anna Cederwall
Ordförande

Göran Isaksson
Kassör

Håkan Helander
Sekreterare

Olof Sundin
Ledamot

Gunilla Sundquist Elshult
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2026

Gunnel Olsson
Intern revisor

Underskrifter

Djursholm, 2026-03-24

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Anna Cederwall
Ordförande

Göran Isaksson
Kassör