

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens byggnad

Föreningen registrerades den 20 oktober 1986 och förvärvade 1988 fastigheten Omberg 1 som är upplåten med tomträtt. Fastighetens adress är Tranebergsvägen 54 i Bromma. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Byggnaden uppfördes 1934 och innehåller 13 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 578 kvm. Av bostadslägenheterna upplåts samtliga med bostadsrätt.

Nuvarande stadgar registrerades den 24 januari 2024 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Byte av ventiler i fastighetens uppvärmningssystem genomfördes under 2016.

Löpande service och underhåll på värme- och vattensystem sker med hjälp av löpande konsulttjänster.

Utförda större renoveringar/åtgärder

Under 2018 och 2019 gjordes flertal större åtgärder med byte av fönster, balkongdörrar, lägenhetsdörrar och port samt lagning av fasad och tak.

Åtgärd för radon på bottenplan utförd 2020.

Stampsplning utfördes av hela huset våren 2020.

Utförd åtgärd av stamrör inklusive installation av servicelucka i pannrum våren 2020.

Utförd översyn och upprustning av värmecentral hösten 2020, bl.a. byte av styrenhet.

Under 2023 sattes ett nytt system för tryckreglering in i värmecentralen och torkrummet i tvättstugan rustades upp.

Under 2024 byttes el och belysning i trapphus och vindsutrymme ut. På yttertaket byttes vindskivor och diverse tätningsjobb utfördes.

Planerade renoveringar/åtgärder

Fortsatt översyn av värmecentral.

Fortsatt ommålning av trapphus.

Fortsatt löpande översyn av tak.

Föreningen har en formell underhållsplan, och går löpande igenom underhållsbehovet tillsammans med den tekniska förvaltaren.

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar genomfördes under 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls under våren.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 16 600 000 kr varav markvärdet uppgår till 10 000 000 kr och byggnadsvärdet 6 600 000 kr.

Föreningen betalar 2025 fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet.

Avgifterna höjdes med 15% med verkan från och med mars 2024 och hejdade till stor del det negativa kassaflödet.

I årsavgifterna ingår följande kostnader: värme, vatten och bredband samt anslutningsmöjlighet för TV.

Till fonden för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens lån, ca 1 157 000 kr, ligger hos Handelsbanken och löper till rörlig ränta på halva volymen och räntebundet (till 2026-03-30) på andra halvan.

Föreningens resultat förbättrades under 2025 och uppgick till ett positivt resultat, jämfört med föregående års underskott. Förbättringen beror främst på att avgiftshöjningen från 2024 fått full effekt samt att kostnaderna för reparation och underhåll varit lägre än föregående år. Även lägre avskrivningar och något minskade räntekostnader bidrog till resultatförbättringen, trots ökade kostnader för tomträttsavgälden.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Kassaflödesanalysen visar att föreningen bara tappar ca 2 tkr i likviditet under året och styrelsen prognostiserar ett stabilt kassaflöde för 2026.

Tomträttsavgälden förändrades from sista kvartalet 2024 och kommer succesivt, under de kommande fem åren, höjas från tidigare ca 41 tkr till ca 109 tkr per år 2029 då höjningen fullt ut träder i kraft.

Ägarförhållanden

Föreningen har 18 medlemmar. Under året har fyra lägenhet överlåtits.

Styrelse

Johan Jönsson, ordinarie ledamot och ordförande

Marcus Eriksson, ordinarie ledamot

Jolanta Rozenek, ordinarie ledamot

Ludvig Nilsson, ordinarie ledamot

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Fastighetsförvaltning

Städning sköts av medlemmarna själva.

Teknisk förvaltning sköts av medlemmarna gemensamt med stöd av externa konsulttjänster.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Revisorer

Johan Söderberg från Fjällforsen Konsult AB.

Valberedning

Medlemmarna tillsammans.

Förväntad framtida utveckling

Kostnadsökningar så som tomträttsavgäld påverkar naturligtvis negativt, men med den låga belåning föreningen har idag så bedöms ändå framtida utveckling som god.

Föreningens säte är Stockholm.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	553	528	477	436	430
Res. efter finansiella poster	41	-53	-151	-90	-87
Res. i % av nettoomsättningen	7	-10	-32	-21	-20
Balansomslutning	1 813	1 833	1 905	2 022	2 174
Soliditet (%)	31	28	30	36	37
Avkastning på eget kapital (%)	8	-10	-24	-12	-10
Avkastning på totalt kapital (%)	5	0	-5	-3	-3
Kassalikviditet (%)	21	37	21	23	117
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	927	899	809	741	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	98	96	98	98
Skuldsättning (kr/kvm)	2 002	2 020	2 020	2 037	2 054
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 002	2 023	2 020	2 037	2 054
Sparande (kr/kvm)	125	4	-121	-1	5
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3	3
Energikostnad (kr/kvm)	339	332	299	263	268

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 578 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 578 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 533 000	1 030 000	372 498	0	-2 420 964
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			49 800		-49 800
Årets vinst					40 932
Belopp vid årets utgång	1 533 000	1 030 000	422 298	0	-2 429 832

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-2 420 964
Avsättning till yttre reparationsfond	-49 800
årets vinst	40 932
	-2 429 832
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-2 429 832
	-2 429 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>553 211</u> 553 211	<u>528 416</u> 528 416
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-431 718	-466 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-31 058</u> -462 776	<u>-55 392</u> -522 373
Rörelseresultat		90 435	6 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-49 530</u> -49 503	<u>-59 566</u> -59 098
Resultat efter finansiella poster		40 932	-53 055
Årets resultat		<u>40 932</u>	<u>-53 055</u>

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

1 544 259

1 553 851

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

21 466

1 544 259

1 575 317

Summa anläggningstillgångar

1 544 259

1 575 317

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 423

51 345

64 423

51 345

Kassa och bank

Kassa och bank

204 657

206 643

Summa kassa och bank

204 657

206 643

Summa omsättningstillgångar

269 080

257 988

SUMMA TILLGÅNGAR

1 813 339

1 833 305

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 533 000	1 533 000
Upplåtelseavgifter		1 030 000	1 030 000
Fond för yttre underhåll		<u>422 298</u>	<u>372 498</u>
		2 985 298	2 935 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 470 764	-2 367 909
Årets resultat		<u>40 932</u>	<u>-53 055</u>
		-2 429 832	-2 420 964
Summa eget kapital		<u>555 466</u>	<u>514 534</u>
Långfristiga skulder			
	5		
Skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>623 290</u>
Summa långfristiga skulder		0	623 290
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 157 385	545 875
Leverantörsskulder		18 680	55 880
Aktuell skatteskuld		1 662	1 377
Övriga skulder		493	494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>79 653</u>	<u>91 855</u>
Summa kortfristiga skulder		1 257 873	695 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 813 339	1 833 305

Brf Omberg 1

Org.nr. 716419-7175

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		90 435	6 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		31 058	55 392
Erhållen ränta m.m.		27	468
Erlagd ränta		-49 530	-59 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		71 990	2 337
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-13 590	156
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-37 200	529
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-11 406	-20 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 794	-17 209
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	1 665
Amortering långfristiga lån		-11 780	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 780	1 665
Förändring av likvida medel		-1 986	-15 544
Likvida medel vid årets början		206 643	222 187
Likvida medel vid årets slut		204 657	206 643

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Ingen avskrivning görs på det ursprungliga anskaffningsvärdet av byggnaden då det är så lågt i förhållande till taxerings- och marknadsvärde.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Övriga externa kostnader	2025	2024
Fjärrväme	128 789	132 070
Vatten och avlopp	40 401	37 722
El	25 879	22 388
Tomträttsavgäld	71 025	48 250
Fastighetsförsäkring	34 220	32 593
Bredband	28 689	46 103
Reparation och underhåll	905	48 945
Fastighetsskatt	22 412	21 190
Förvaltning	43 173	40 206
Övriga kostnader	36 225	37 514
	431 718	466 981

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 614 600	1 614 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 614 600	1 614 600
	Ingående avskrivningar	-60 749	-51 157
	Årets avskrivningar	-9 592	-9 592
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 341	-60 749
	Utgående redovisat värde	1 544 259	1 553 851
	 Redovisat värde byggnader	 1 544 259	 1 553 851
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	16 600 000	16 600 000
	varav byggnader:	6 600 000	6 600 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	399 250	399 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 250	399 250
	Ingående avskrivningar	-377 784	-331 984
	Årets avskrivningar	-21 466	-45 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 250	-377 784
	Utgående redovisat värde	0	21 466
Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	623 290
		0	623 290
	Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.		
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 197 500	1 197 500

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Johan Jönsson

Marcus Eriksson

Ludvig Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Johan Söderberg
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.