

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13
726000-5447

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 3 juni 2026



Fredrik Svensson

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13
726000-5447

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1967-01-24

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ormbunken 13 som uppfördes 1968. Fastigheten består av 15 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Ängsrogatan 4-6, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
1	2	64,5
13	3	81,5
1	4	97,6

Total bostadsyta uppgår till 1 222,5 m².

Bilplatser

I föreningen finns garage, 131 m², och iordningställda parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Tidigare utfört underhåll

Stambyte har utförts i gamla delen.

Balkonger har glasats in.

Fönster, ytterdörrar, lägenhetsdörrar och lås är utbytta.

Taket har renoverats. Relining av rör har utförts 2024.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Vätterbygden och HSB Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

15 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-08-27:

Fredrik Svensson	Ordförande
Anna Petersson	Ledamot
Minna Matti	Ledamot
Fadi Khalil	Suppleant
Richard Sundler	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Niklas Ankarstrand	Föreningsvald revisor
Jonas Kalbe	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	749	728	668	583
Resultat efter finansiella poster	82	-130	-269	2
Soliditet (%)	56,33	52,58	56,40	59,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	566	515	448
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,47	94,90	89,95	92,05
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	696	710	724	738
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	771	786	802	818
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	5,14	4,73	1,85
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	95	91	67
Räntekänslighet (%)	1,32	1,39	1,56	1,83
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	219	182	187
Driftkostnad (kr/kvm)	281	346	299	295

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från år 2025 taxeras garage som lokaler vilket gör att tidigare redovisade nyckeltal har justerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har trappljusbelysning bytts ut, utöver det har sedvanligt underhåll utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 502	1 000 000	299 660	-130 191	1 342 971
Disposition av föregående års resultat:		114 600	-244 791	130 191	0
yttre underhåll		-130 000	130 000		0
Årets resultat				82 286	82 286
Belopp vid årets utgång	173 502	984 600	184 869	82 286	1 425 257

Avsättning till yttre fond görs årligen med två prisbasbelopp enligt föreningens stadgar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	184 869
årets vinst	82 286
	267 155
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	117 600
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-95 000
i ny räkning överföres	244 555
	267 155

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	749 196	728 340
Övriga intäkter	3	6 032	1 507
		755 228	729 847
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-525 010	-664 733
Administrationskostnader	5	-47 729	-47 140
Löner och ersättningar	6	-19 953	-20 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 128	-87 596
		-642 820	-819 795
Rörelseresultat		112 408	-89 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 391	9 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 513	-49 958
		-30 122	-40 243
Resultat efter finansiella poster		82 286	-130 191
Årets resultat		82 286	-130 191

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 732 526	1 837 776
Markanläggningar	8	26 537	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	28 585	0
		1 787 648	1 837 776
Summa anläggningstillgångar		1 787 648	1 837 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 371	13 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 531	2 560
		9 902	15 989
<i>Kassa och bank</i>		732 585	700 314
Summa omsättningstillgångar		742 487	716 303
SUMMA TILLGÅNGAR		2 530 135	2 554 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 502	173 502
Fond för yttre underhåll		984 600	1 000 000
		1 158 102	1 173 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		184 869	299 660
Årets resultat		82 286	-130 191
		267 155	169 469
Summa eget kapital		1 425 257	1 342 971
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	942 576	961 672
Leverantörsskulder		34 222	132 893
Aktuella skatteskulder		4 122	1 482
Övriga skulder		9 138	9 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	114 820	105 935
Summa kortfristiga skulder		1 104 878	1 211 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 530 135	2 554 079

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

82 286

-130 191

Justeringar för avskrivningar

50 128

87 596

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

132 414

-42 595

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager

0

51 000

Förändring av kortfristiga fordringar

6 087

-9 100

Förändring av leverantörsskulder

-98 671

53 596

Förändring av kortfristiga skulder

11 537

37 777

Kassaflöde från den löpande verksamheten

51 367

90 678

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-320 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-320 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-19 096

-19 096

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-19 096

-19 096

Årets kassaflöde

32 271

-248 418

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

700 314

948 732

Likvida medel vid årets slut

732 585

700 314

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	100
Balkonger	25
Tak	40
Fönster	40
Ventilation	20
Styr och övervakning	25
Inventarier, verktyg och installationer	12

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	713 496	692 640
Intäkter garage och parkeringsplatser	35 700	35 700
	749 196	728 340

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredbandsanslutning och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	0
Pantsättningsavgift	1 176	0
Övriga intäkter	3 386	1 507
	6 032	1 507

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	32 010	33 881
Värme	131 911	231 388
Vatten	64 814	58 217
Renhållning	40 792	43 190
Försäkring	31 304	29 532
Kabel-TV, bredband	14 740	14 688
Fastighetsskötsel	36 756	38 134
Övriga fastighetskostnader	4 244	0
Städning	23 236	20 089
	379 807	469 119
Reparationer och underhåll	118 113	171 164
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	27 090	24 450
	525 010	664 733

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	36 300	36 110
Övriga förvaltningskostnader	11 429	11 030
	47 729	47 140

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	8 400	7 600
Löner fastighetsskötsel	7 050	8 400
Arbetsgivaravgifter	4 503	4 326
	19 953	20 326

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 237 832	2 917 832
Inköp	0	320 000
Omklassificeringar	-112 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 124 982	3 237 832
Ingående avskrivningar	-1 400 056	-1 312 460
Omklassificeringar	49 797	0
Årets avskrivningar	-42 197	-87 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 392 456	-1 400 056
Utgående redovisat värde	1 732 526	1 837 776
Taxeringsvärden byggnader	15 323 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 600 000
	22 323 000	20 000 000

Not 8 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	44 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 225	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-15 477	0
Årets avskrivningar	-2 211	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 688	0
Utgående redovisat värde	26 537	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	68 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 625	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-34 320	0
Årets avskrivningar	-5 720	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 040	0
Utgående redovisat värde	28 585	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,10	3 mån	391 760	557 112
Stadshypotek	3,10	3 mån	550 816	404 560
			942 576	961 672
Kortfristig del av långfristig skuld			942 576	961 672

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 19 096kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 103	4 013
Upplupna driftskostnader	46 314	39 489
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	65 403	62 433
	114 820	105 935

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Ormbunken nr 13	3 019 400	3 019 400
	3 019 400	3 019 400

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Fredrik Svensson
Ordförande

Anna Petersson

Mina Matti

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

Niklas Ankarstrand
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 15:29

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg • 11.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:

S1WLnNzJyGx

ENVELOPE ID:

H1IU3NM1Jfl-S1WLnNzJyGx

DOCUMENT NAME:

Brf Ormbunken nr 13 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

17f2f003dc0783a3974d2e44934ea424515ca9c619b10c
7bb8ff1853f84d7e3ff50378252e114ba4e8329ee6a0f2f3
7505c7d9137099da75aca84719d3823b40

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. MINA HELENA MATTI Mina.matti@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:00 11.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/29) IP: 172.225.210.224
2. Åke Fredrik Svensson fredrik.svensson22@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:44 11.05.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/01) IP: 94.191.153.157
3. ANNA KATRIN PETERSSON anna-mathias@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:51 12.05.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/29) IP: 94.234.89.112
4. Niklas Ulf Ankarstrand niklas.ankarstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:29 12.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/04) IP: 94.191.137.10

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13

Organisationsnummer 726000-5447

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13 för räkenskapsåret 2025.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrätts- och årsredovisningslag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Ankarstrand



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:03

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg • 11.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:

H1_wrfJ1fe

ENVELOPE ID:

rJPPrfJJGg-H1_wrfJ1fe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ormbunken 13 2025.pdf

1 page

SHA-512:

371bcecdcaae83a370e7ffea5810bfc95b4afc4da372d2
5c61fc244515397a9595fa6f7059b0f11fec57911585aa7
d66842ec1f730aff0918ce2c817db31821

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Ulf Ankarstrand	Signed	11.05.2026 12:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/01/04)
niklas.ankarstrand@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 12:03	Low	IP: 94.191.137.84

* 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

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

 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