

Brf Överläkaren

Org.nr: 769601-8675

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Överläkaren, 769601-8675, med säte i Rönninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-27 hos Bolagsverket.

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Anders Magnusson
Ledamot	Åke Wennberg
Ledamot	Ann-Marie Berg
Ledamot	Hanne Bergström
Suppleant	Kent Pettersson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén Access Revision AB
Revisorssuppleant	Torbjörn Carlsnäs Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Överläkaren 1 i Salemkommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter. Byggnadenerna är uppförd 2005. Fastighetens adresser är Läkarstigen 1, 3, 5, 7.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, 28 parkeringsplatser samt 8 Carportplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
12	20	4

Total tomtarea:	14 000	kvm
Total bostadsarea:	2 588	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 588	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-01-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Snöröjning	HSB
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Trappstädning	Lanolia Städ
Fastighetsskötsel	Jonssons Fastighetsjour AB
Hyra matta	CWS Järfälla

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 123 990 kr (202 190) och planerat underhåll 124 689 kr (0).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB . Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomi:

Föreningens största kostnader består av räntor på våra lån och energikostnader. Energipriserna stabiliserades något under 2025, men utvecklingen är fortfarande oklar vilket tillsammans med en orolig omvärld skapar osäkerhet om både räntor och energipriser inför kommande år. De höjda låneräntorna har ökat föreningens kostnader och har, tillsammans med höga energipriser, ökade kostnader för vatten och avlopp, sophämtning och städning samt ökade underhållskostnader medfört avgiftshöjningar. Särskilt underhållskostnaderna gällande föreningens värmeanläggning har varit höga under 2025.

Under våren 2025 byttes alla befintliga lampor inom- och utomhus ut till moderna LED-ljuskällor för att minska kostnaderna för energi och underhåll. Arbetet utfördes av Miljöbelysning Sweden AB.

Under året lät föreningen låtit Brandsäkra Norden AB utföra en brandbesiktning och styrelsen har sett över föreningens brandskyddsrutiner. PA:s elservice har åtgärdat mindre brister i föreningens elanläggning och styrelsen har uppdaterat rutiner för tillsyn och kontroll av elanläggning och elutrustning enligt elsäkerhetslagen och förordning om elsäkerhet.

Föreningen anslöts till Grannsamverkan under hösten.

Övrigt

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, vår och höst.

Blomstergruppen har sett till att det har funnits vackra blommor i krukor utanför entréerna och skött om dessa.

Föreningen har ett avtal med Jonssons Fastighetsjour AB om teknisk fastighetsskötsel. Avtalet gäller regelbunden rondering samt felanmälan.

Gräsklippningen har skötts av föreningens medlemmar.

Föreningens infoblad har delats ut vid fyra tillfällen under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Det höjda kostnadsläget innebär att avgifterna höjs med 4 procent från 1 januari 2026.

Föreningen har tecknat ett nytt gruppavtal för bredband, TV och telefoni med Tele2 från 1 januari 2026. Avtalet innebär något lägre kostnader för föreningen samtidigt som medlemmarna får en högre bredbandshastighet.

Underhållsarbeten som är planerade under 2026 är ommålning av entrépartierna.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

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.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 52.

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 har höjt avgifterna från och med 2025-01-01 med 5 %.

I årsavgiften ingår TV, Bredband, värme & vatten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 470	2 346	2 343	2 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 305	342	416	300
Soliditet, %	63.9	63.6	62.9	62.8
Sparande kr/ kvm	161	214	228	
Årsavgift/kvm	875	835	834	777
Energikostnad kr/kvm	185	175	160	
Räntekostnad kr/kvm	315	285	231	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 529	10 631	10 753	10 825
Skuldkvot	11	10	12	
Räntekänslighet	12	13	13	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	91	82	89	
El & Värmekostnad/kvadratmeter	120	120	118	181
Vattenkostnad/kvadratmeter	55	55	41	43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån 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.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	3 199 000	732 307	342 270
Omföring av föreg. års resultat				342 270	-342 270
Avsättning till underhållsfond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-304 880
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	3 439 000	834 577	- 304 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	834 577
Årets resultat	- 304 880
Totalt	529 697

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	240 000
lanspråktagande av underhållsfond	- 124 689
Balanseras i ny räkning	414 386
Totalt	529 697

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

Nettoomsättning

2

2 470 168

2 346 112

Övriga rörelseintäkter

4 979

290 303

Summa rörelseintäkter

2 475 147

2 636 415

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 358 482

-1 365 258

Personalkostnader

4

-71 697

-96 127

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-597 975

-211 629

Summa rörelsekostnader

-2 028 154

-1 673 014

RÖRELSERESULTAT

446 993

963 401

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

63 420

116 728

Räntekostnader och liknande resultatposter

-815 293

-737 859

Summa finansiella poster

-751 873

-621 131

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-304 880

342 270

RESULTAT FÖRE SKATT

-304 880

342 270

ÅRETS RESULTAT

-304 880

342 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	72 823 021	73 356 925
Inventarier, maskiner och installationer	6	218 911	282 982
Summa materiella anläggningstillgångar		73 041 932	73 639 907
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 041 932	73 639 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		421 777	414 278
Övriga fordringar		2 075	582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 013	79 730
Summa kortfristiga fordringar		571 865	494 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 588 621	3 733 698
Summa kassa och bank		3 588 621	3 733 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 160 486	4 228 288
SUMMA TILLGÅNGAR		77 202 418	77 868 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Underhållsfond		3 439 000	3 199 000
Summa bundet eget kapital		48 664 000	48 424 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		834 577	732 307
Årets resultat		-304 880	342 270
Summa fritt eget kapital		529 697	1 074 577
SUMMA EGET KAPITAL		49 193 697	49 498 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 , 8	19 787 999	15 555 637
Summa långfristiga skulder		19 787 999	15 555 637
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 787 999	15 555 637
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 , 8	7 461 142	11 956 816
Förskott från kunder		0	-2
Leverantörsskulder		77 367	130 019
Skatteskulder		6 932	3 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	675 281	723 600
Summa kortfristiga skulder		8 220 722	12 813 981
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 220 722	12 813 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 202 418	77 868 195

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	446 992	963 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	597 975	211 629
Summa	1 044 967	1 175 030
Erhållen ränta	63 420	116 728
Erlagd ränta	-815 293	-737 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 095	553 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-77 274	32 932
Förändring av rörelseskulder	-97 585	-263 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 236	323 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installation fläktluftkylar	0	-320 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-320 357
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-263 312	-317 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-263 312	-317 073
Årets kassaflöde	-145 076	-314 286
Likvida medel vid årets början	3 733 698	4 047 984
Likvida medel vid årets slut	3 588 621	3 733 698

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.

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.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder. Från 2025 skrivs det av enligt en 120 års plan.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	Se Ovan
Om & tillbyggnad	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 264 526	2 162 112
Carporthyror	60 423	60 423
Bilplatshyror	104 704	103 623
Övr el-intäkter	6 449	6 694
El-intäkter Opigo	34 035	13 177
Påminnelseavgifter	0	50
Öresutjämning	29	31
Totalt nettoomsättning	2 470 168	2 346 112

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	124 689	0
Elkostnader	299 317	309 578
Vatten och avlopp	179 033	142 305
Renhållning, sophantering	68 519	56 091
Snöröjning	57 829	71 165
Fastighetsskötsel inhyrd	12 550	14 695
Trappstädning	86 725	84 184
Försäkringsskador	0	21 589
Reparation och underhåll fastighet	123 990	202 190
Underhåll gård & park	2 276	35 467
Övriga driftkostnader	496	476
Hiss	43 286	28 226
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Försäkring	67 874	69 658
Förbrukninginventurer	2 445	0
Bredband, Telefoni & TV	118 696	116 916
Programvaror	5 232	4 932
Postbefordran	125	594
Övriga föreningskostnader	5 854	6 785
Självrisker	0	11 460
Konsultarvoden	9 369	0
Redovisningstjänster	59 940	57 588
Pant & överlåtelseavgift	4 396	3 964
Revisionskostnader	-10 744	47 828
Bankavgifter	4 418	3 594
Övrigt	30 104	17 292
Totalt övriga externa kostnader	1 358 482	1 365 258

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 299
Övriga anställda	3 000	28 800
Sociala kostnader	9 897	10 028
Totalt personalkostnader	71 697	96 127

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 369 806	76 369 806
Utgående anskaffningsvärden	76 369 806	76 369 806
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 012 881	- 2 838 627
Årets avskrivningar	- 533 904	- 174 254
Utgående avskrivningar	-3 546 785	-3 012 881
Utgående redovisat värde	72 823 021	73 356 925
<i>Varav</i>		
Byggnader	59 207 217	59 366 234
Om o tillbyggnad	30 422	35 103
Markanläggningar	45 032	55 588
Mark	13 900 000	13 900 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	333 690	182 083
Inköp	0	320 357
Försäljningar/utrangeringar	0	- 168 750
Utgående anskaffningsvärden	333 690	333 690
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 50 708	- 182 083
Försäljningar/utrangeringar	0	168 750
Årets avskrivningar	- 64 071	- 37 375
Utgående avskrivningar	- 114 779	- 50 708
Utgående redovisat värde	218 911	282 982

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000
Summa:	31 050 000	31 050 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 20369507	2027-09-10	3,88 %	8 238 415	8 351 727
SBAB 31364280			0	11 753 200
SBAB 22699733	2026-09-15	4,29 %	7 307 526	7 407 526
SBAB 31364280	2028-07-13	2,72 %	11 703 200	0
Summa skulder till kreditinstitut			27 249 141	27 512 453
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 461 142	-11 956 816
			19 787 999	15 555 637

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	631 855	607 909
Upplupna revisionskostnader	9 350	45 000
Förskott	0	0
Övriga upplupna kostnader	34 076	70 691
Summa	675 281	723 600

Underskrifter

Rönninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Anders Magnusson
Ordförande

Åke Wennberg
Ledamot

Ann-Marie Berg
Ledamot

Hanne Bergström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Brf Överläkaren År 2025.pdf

(101564 byte)

SHA-512: 6869bd52c97eef54e8160f5f432ffaed38ad4
ee3ded76a21c735131c0cf65ab3e0f86bf6e3110c85480
f7597515260aa1a42c19eafa6c7c9aff22a6708ac395c

Underskrifter

2026-04-08 12:29:40 (CET)



Åke Wennberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 14:32:50 (CET)



Ann-Marie Ulla Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 11:58:33 (CET)



Hanne Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 13:11:17 (CET)



Per Anders Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 21:54:45 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Brf Överläkaren ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4e5b691834c908d065401219058df86947a22103fea514eea3cef8c0d18af9517456c01a3ca262d7d8bdd59b55e9277e36fbee1bdbb8bd64b87128ab5fcea85b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.