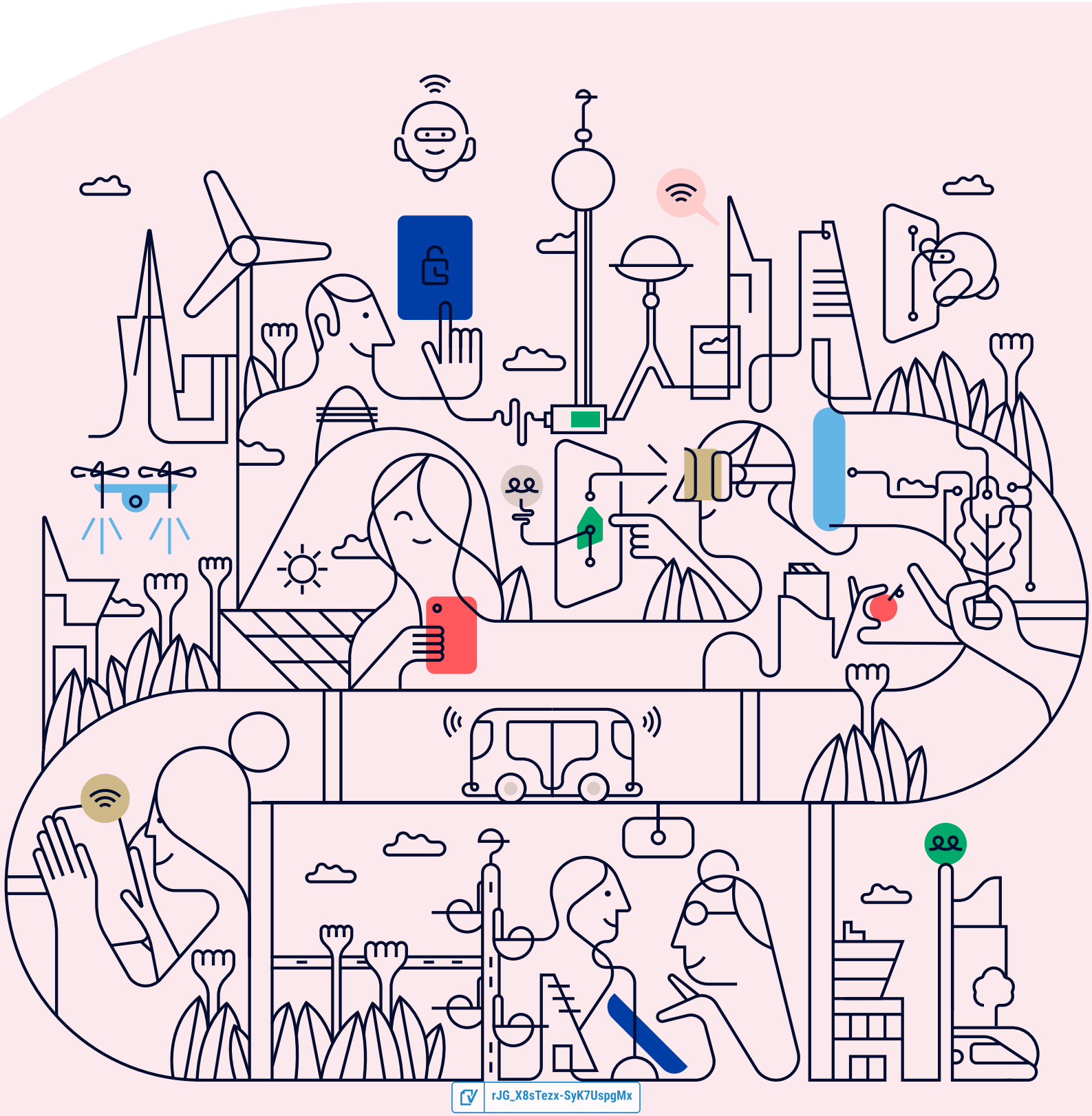
2025
Årsredovisning

Brf Orgeln i Jönköping



rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Orgeln i Jönköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköping kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orgeln 1	2018	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 987 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 987 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Pontus Holmér	Ordförande
Malin Desirée Persson	Suppleant
Märta Anna Fahtima Andersson	Suppleant
Kjell Arne Tryggve Sköld	Styrelseledamot
Madeleine Sofia Käll	Styrelseledamot
Marcus Stoffers	Styrelseledamot
Sandra Jardenius	Styrelseledamot
Jonas Xerxes Lundgren	Sekreterare

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Valberedning

Anna-Maria Svensson
Glenn Karlsson
Benkt Linderoth

Firmateckning

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

Revisorer

Adam Andersson	Revisor	Lekmannarevisor
Jan Kowalski	Revisor	Lekmannarevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2025 OVK Sagogatan 8A-C & 10. Utförd av Öman Gruppen 2025-05-15. Samtliga godkänt.

Planerade underhåll

2026 Fasadmålning av radhus
Fasadmålning av lägenhetshus

Avtal med leverantörer

App till Brf	Boappa AB
Återvinning	Prezero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber	Junet
Försäkring	Länsförsäkringar Jönköping
Laddstolpar till elfordon	Epspot AB
Larm	Addsecure AB
Larm	Sos Alarm Sverige AB
Mobilt bredband	Tele2 Företag
Porttelefon	Telavox AB
Serviceunderhåll dörrar	Openup Dörr & Grindteknik AB
Serviceunderhåll hiss	Schindler Hiss AB
Sophämtning	June Avfall & Miljö AB
Sprinklerunderhåll	Bravida Sverige AB
Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner AB
VA	Jönköpings kommun
Värme och el	Jönköpings Energi AB

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har initialt haft mycket att sätta sig in i, med flera nya medlemmar efter stämman 2025. Därmed var startsträckan efter föregående stämma tämligen lång. Överlämning av den ekonomiska delen i föreningen saknades i stort sett helt. Men styrelsen har tagit ansvar och är i slutskedet av två stora upphandlingar kopplat till underhåll av fasaderna. En expert har anlitats och vi har initierat en analys av fasad som kan användas i garantiärende mot NCC. Dessa punkter som är kopplat till fasaderna har tagit mycket tid för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte till SBC som ekonomisk förvaltare och till Axcell fastighetspartner som teknisk förvaltare, båda med start 2025-02-01.

Övriga uppgifter

Stefan Nilsson från FFM konsult är anlitad att besikta fasaderna av lägenhetshusen och ge oss en komplett besiktningsrapport som kan användas i garantiärende mot NCC.

Efter genomförd teknisk analys (av FFM Målerikonsult) har det konstaterats att fasadens skick är sämre än förväntat, vilket medfört att en fullständig ommålning krävts istället för planerat underhåll. Arbetet har upphandlats, beslutats och påbörjats under 2025 och finansieras genom lån.

Styrelsen avser att, med stöd av juridisk expertis, driva ett ärende mot NCC för att söka ersättning. En teknisk rapport från FFM Målerikonsult inväntas och kommer att utgöra ett centralt underlag. För att stärka föreningens möjligheter att driva ärendet avser styrelsen även att föreslå att en särskild arbetsgrupp tillsätts vid sidan av styrelsen, bestående av frivilliga medlemmar.

Riskbedömning

Styrelsen bedömer att det i nuläget råder osäkerhet kring utfallet i NCC-ärendet, varför sannolikheten för ersättning inte kan fastställas med säkerhet. Baserat på tillgänglig information och den tekniska analys som genomförts bedömer styrelsen att det finns grund för ett ersättningsanspråk, men att utfallet är svårbedömt innan den slutliga tekniska rapporten är färdigställd.

Vid ett positivt utfall kan föreningens kostnader för arbetet helt eller delvis täckas. Vid ett negativt utfall behöver föreningen själv bära hela kostnaden, vilken uppgår till 3,5 Mkr.

Utöver denna kostnad medför ett rättsligt drivande av ärendet kostnader för juridiskt ombud och teknisk utredning. Styrelsen uppskattar de egna ombuds- och utredningskostnaderna till storleksordningen 300 000 kr för att driva ärendet till och med huvudförhandling. Enligt huvudregeln i rättegångsbalken svarar den förlorande parten även för motpartens rättegångskostnader. Vid ett negativt utfall behöver föreningen därför bära såväl sina egna som NCC:s ombudskostnader, vilket sammantaget uppskattas till cirka 600 000 kr utöver åtgärdskostnaden.

Styrelsen bedömer att föreningen vid ett negativt utfall kan behöva låna upp ytterligare för att finansiera process- och rättegångskostnaderna. Denna summa uppgår till cirka 600 000 kr, med reservation för att det delvis kan täckas upp av redan upplånad summa samt från föreningens underhållskonto. Sammantaget kan ett negativt utfall leda till behov av ytterligare avgiftshöjningar och/eller kompletterande finansiering.

Styrelsen bedömer risken för ett helt negativt utfall som låg till medelhög, med hänsyn till det tekniska underlag som hittills framtagits och det faktum att ärendet ännu inte är slutligt utrett. De uppskattade process- och rättegångskostnaderna kommer att arbetas in i den uppdaterade underhållsplanen, som tas fram tillsammans med SBC jämte en flerårsbudget där olika scenarier beaktas.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 252 841	3 224 666	2 939 341	2 828 394
Resultat efter fin. poster	-1 088 241	-1 651 668	-1 313 215	-626 645
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	2 800 533	2 202 093	1 603 653	1 057 653
Taxeringsvärde	136 931 000	21 931 000	21 931 000	21 931 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	522	569	518	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	88	86	86
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 695	11 715	11 776	11 816
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 695	11 715	11 776	11 816
Sparande / kvm totalyta, kr	90	-28	51	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	30	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	54	47	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	43	34	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	132	123	112	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	3,20	-	-
Räntekänslighet (%)	22,39	20,4	22,7	24,1

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på att intäkterna inte fullt ut täcker de totala kostnaderna. En viktig del av underskottet utgörs av avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig kostnad och inte en direkt utbetalning, samt av räntekostnader för föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	136 450 000	-	-	136 450 000
Fond, yttre underhåll	2 202 093	-	598 440	2 800 533
Balanserat resultat	-7 296 005	-1 651 668	-598 440	-9 546 114
Årets resultat	-1 651 668	1 651 668	-1 088 241	-1 088 241
Eget kapital	**129 704 420**	**0**	**-1 088 241**	**128 616 179**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 947 673
Årets resultat	-1 088 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-598 440
Totalt	**-10 634 354**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	26 670
Balanseras i ny räkning	**-10 607 684**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 252 839	3 224 662
Övriga rörelseintäkter	3	10 792	0
Summa rörelseintäkter		**3 263 631**	**3 224 662**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 341 940	-1 114 020
Övriga externa kostnader	9	-164 982	-343 710
Personalkostnader	10	-69 071	-74 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 508 288	-1 513 255
Summa rörelsekostnader		**-3 084 280**	**-3 045 142**
RÖRELSERESULTAT		**179 351**	**179 520**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 501	43 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 276 093	-1 874 337
Summa finansiella poster		**-1 267 592**	**-1 831 188**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 088 241**	**-1 651 668**
ÅRETS RESULTAT		**-1 088 241**	**-1 651 668**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	185 773 812	187 274 420
Maskiner och inventarier	13	53 781	61 461
Summa materiella anläggningstillgångar		**185 827 593**	**187 335 881**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**185 827 593**	**187 335 881**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 584	-1 770
Övriga fordringar	14	460 388	244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	192 066	108 977
Summa kortfristiga fordringar		**656 038**	**107 451**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 068 974	1 218 522
Summa kassa och bank		**1 068 974**	**1 218 522**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 725 013**	**1 325 972**
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 552 606**	**188 661 853**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 450 000	136 450 000
Fond för yttre underhåll		2 800 533	2 202 093
Summa bundet eget kapital		**139 250 533**	**138 652 093**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 546 114	-7 296 005
Årets resultat		-1 088 241	-1 651 668
Summa ansamlad förlust		**-10 634 354**	**-8 947 674**
SUMMA EGET KAPITAL		**128 616 179**	**129 704 420**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 725 000	38 625 000
Summa långfristiga skulder		**38 725 000**	**38 625 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 600 000	19 800 000
Leverantörsskulder		133 676	74 308
Övriga kortfristiga skulder		2 811	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	474 940	457 452
Summa kortfristiga skulder		**20 211 427**	**20 332 433**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 552 606**	**188 661 853**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orgeln i Jönköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 841 420	2 841 420
Hyresintäkter lokaler	0	8 400
Hyresintäkter p-plats	335 400	349 940
Hyres-/avgiftsbortfall p-plats	-840	-10 241
El, moms	0	7 820
Elintäkter laddstolpe moms	33 943	0
Intäkter solel, moms	8 310	0
Gemensamhetslokal	18 000	12 000
Övriga serviceavgifter	100	200
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	6 702	5 157
Överlåtelseavgift	6 174	9 791
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Summa	**3 252 839**	**3 224 662**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 713	0
Återbäring försäkringsbolag	9 079	0
Summa	**10 792**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	142 064	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 527	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 070	11 060
Besiktningar	2 750	7 676
Hissbesiktning	4 695	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 250	0
Gårdkostnader	775	0
Snöröjning/sandning	17 884	58 042
Serviceavtal	75 308	34 192
Mattvätt/Hyrmattor	12 067	0
Fordon	2 328	0
Förbrukningsmaterial	5 883	0
Summa	**333 600**	**110 971**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	0
Installationer	0	5 962
Bostadsrättslägenheter	0	1 063
Trapphus/port/entr	0	7 398
Källarutrymmen	0	1 213
Dörrar och lås/porttele	10 712	571
VVS	11 635	10 125
Värmeanläggning/undercentral	0	1 288
Ventilation	27 987	10 160
Elinstallationer	21 707	2 544
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 226
Hissar	29 746	0
Summa	**101 787**	**42 549**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	26 670	-0
Summa	**26 670**	**-0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	121 231	130 584
Uppvärmning	281 227	269 874
Vatten	256 009	213 592
Sophämtning/renhållning	131 671	220 312
Summa	**790 138**	**834 362**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 919	66 455
Bredband	21 827	20 355
Övriga fastighetskostnader	0	39 328
Summa	**89 746**	**126 138**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 914	0
Tele- och datakommunikation	13 946	3 885
Juridiska åtgärder	7 344	0
Inkassokostnader	0	934
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	0
Revisionsarvoden extern revisor	8 438	0
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	0
Styrelseomkostnader	-565	0
Fritids och trivselkostnader	1 541	0
Föreningskostnader	4 458	0
Förvaltningsarvode enl avtal	64 197	323 163
Överlåtelsekostnad	14 406	10 028
Pantsättningskostnad	4 410	7 449
Övriga förvaltningsarvoden	8 850	0
Administration	27 040	-4 306
Övriga externa kostnader	0	2 557
Summa	**164 982**	**343 710**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	46 294	54 706
Löner/arvoden vicevärd	0	7 000
Arbetsgivaravgifter	22 777	12 450
Summa	**69 071**	**74 156**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 275 103	1 874 337
Dröjsmålsränta	990	0
Summa	**1 276 093**	**1 874 337**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 307 855	196 307 855
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**196 307 855**	**196 307 855**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 033 435	-7 527 863
Årets avskrivning	-1 500 607	-1 505 573
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 534 043**	**-9 033 435**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**185 773 812**	**187 274 420**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 566 855*	*15 566 855*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 648 000	101 271 000
Taxeringsvärde mark	31 283 000	28 510 000
Summa	**136 931 000**	**129 781 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 826	76 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**76 826**	**76 826**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 365	-7 683
Årets avskrivning	-7 680	-7 683
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 045**	**-15 365**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**53 781**	**61 461**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	276	244
Transaktionskonto	321 563	0
Borgo räntekonto	138 550	0
Summa	**460 388**	**244**

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 092	0
Förutbet fast skötsel	46 605	0
Förutbet försäkr premier	71 837	67 919
Förutbet kabel-TV	0	3 356
Förutbet vatten	22 634	20 816
Förutbet bredband	3 356	0
Förutbet förvaltning	0	-534
Upplupna intäkter	10 542	0
Övr förutb kostn uppl int	0	17 420
Summa	**192 066**	**108 977**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-02-28	2,30 %	9 650 000	9 650 000
SEB	2026-02-28	2,30 %	9 850 000	9 850 000
SEB	2027-12-28	2,64 %	9 850 000	9 850 000
SEB	2028-12-28	2,73 %	9 650 000	9 650 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,20 %	19 325 000	19 425 000
Summa			**58 325 000**	**58 425 000**
Varav kortfristig del			19 600 000	19 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 825 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 880	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 249	0
Uppl kostn el	14 153	15 956
Uppl kostnad Värme	40 244	40 406
Uppl kostn räntor	62 443	66 020
Uppl kostnad Sophämtning	8 608	0
Uppl kostn bredband	635	932
Uppl kostn renhållningsavg	0	38 837
Uppl kostnad arvoden	58 000	72 938
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 223	0
Förutbet hyror/avgifter	264 505	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	221 351
Övriga uppl kostn och förutb int	0	1 013
Summa	**474 940**	**457 452**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna med 10% från och med 2026-02-01. Omförhandling av 2st lån hos SEB med förfallodatum 2026-02-28. Dessa förlängs med bindningstid på 3år efter rekommendation från SEB. Ränta 2,76%. Fasadunderhåll av radhus och lägenhetshus är planerat att påbörjas före sommaren 2026 och avslutas under hösten 2026.

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jönköping kommun

Karl Pontus Holmér
Ordförande

Jonas Xerxes Lundgren
Sekreterare

Kjell Arne Tryggve Sköld
Styrelseledamot

Madeleine Sofia Käll
Styrelseledamot

Marcus Stoffers
Styrelseledamot

Sandra Jardenius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lekmannarevisor
Jan Kowalski
Revisor

rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 16:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 03.06.2026 15:03

DOCUMENT ID:
SyK7UspgMx

ENVELOPE ID:
rJG_X8sTezx-SyK7UspgMx

DOCUMENT NAME:
Brf Orgeln i Jönköping, 769632-7530 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
1afc48b64bf0f2118dac368446029fe2a982d61fdbeeb21b9885ab46bf7243b452f357230c2db5916bc0cc11c359be076d2226e76c2547feadc6a158dcee06f1

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. **Jonas Xerxes Lundgren**	**Signed**	**03.06.2026 15:06**	**eID**	**Swedish BankID**
Jonasx.lundgren@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 15:06	Low	IP: 83.250.116.194
2. **Karl Pontus Holmér**	**Signed**	**03.06.2026 15:12**	**eID**	**Swedish BankID**
pontus.holmer@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 15:11	Low	IP: 216.158.99.180
3. **MARCUS STOFFERS**	**Signed**	**03.06.2026 15:15**	**eID**	**Swedish BankID**
Marcus.stoffers@outlook.com	Authenticated	03.06.2026 15:13	Low	IP: 165.85.72.179
4. **Kjell Arne Tryggve Sköld**	**Signed**	**03.06.2026 15:18**	**eID**	**Swedish BankID**
kjell.skold66@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 15:18	Low	IP: 83.180.247.36
5. **SANDRA JARDENIUS**	**Signed**	**03.06.2026 15:33**	**eID**	**Swedish BankID**
sandrajardenius@hotmail.se	Authenticated	03.06.2026 15:32	Low	IP: 94.234.79.242
6. **Madeleine Sofia Käll**	**Signed**	**03.06.2026 16:32**	**eID**	**Swedish BankID**
Madeleine.kall@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 16:31	Low	IP: 95.194.130.227
7. **JAN KOWALSKI**	**Signed**	**03.06.2026 16:43**	**eID**	**Swedish BankID**
jk@kowan.com	Authenticated	03.06.2026 16:34	Low	IP: 94.191.136.45

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orgeln i Jönköping

organisationsnummer 769632-7530

Räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31

Rapport om årsredovisningen

Utalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för BRF Orgeln i Jönköping för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att årets resultat överföres i ny räkning och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2025.

Grund för våra uttalanden

Vi har utfört revisionen genom att ha granskat räkenskaper. Vi har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. Vidare har vi jämfört resultaträkningen med den budget som styrelsen gjort. Vi har kontrollerat att styrelsen har upprättat en adekvat budget för 2025. Vi har även gjort en likviditetsanalys.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

B1umUopxGx-HJF7LjpgGe

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte av att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförts baseras på vår bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentlig för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Jönköping 2 juni 2025

Jan Kowalski

Internrevisor, Brf Orgeln

B1umUopxGx-HJF7LjpgGe

SEALED BY Verified B1UMUOPXGX-HJF7LJPGGE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 16:44

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 03.06.2026 15:03

DOCUMENT ID:
HJF7LjpgGe

ENVELOPE ID:
B1umUopxGx-HJF7LjpgGe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Orgeln 2025 årsbokslut.pdf
2 pages

SHA-512:
ce1f151c6e12f167330a199f8675394b9ed4898583ec7d006ea3fb35dc7b3c8934d3d1794b068d0743615800281fa2588b8c0d89cd2461045e63f0bf32f2eead

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN KOWALSKI	Signed	03.06.2026 16:44	eID	Swedish BankID
jk@kowan.com	Authenticated	03.06.2026 16:44	Low	IP: 94.191.137.83

* 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