

Brf Kv Rosmarinen 1 i Örebro
Org nr 769631-5022

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Erkki Kiviharju	Ordförande	2026	
Gabriel Kasto	Ledamot	2026	
Ann-Sofie Alfredsson	Ledamot	2027	
Philip Hedin	Ledamot	2027	Avgått
Carina Fagerström	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes styrelsen.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Shpend Mustafa.

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

Föreningsstämman reserverade 990 kr i arvode till vardera styrelsemedlem (oförändrat).
Föreningsstämman reserverade 990 kr i arvode till revisorn.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-15 och den ekonomiska planen upprättades 2016-02-04.

Föreningen äger fastigheten Rosmarinen 1, Örebro kommun. Föreningen förvaltar 13 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Till fastigheten finns 17 parkeringsplatser.

Total lokal och lägenhetsyta 1 590 m², varav boyta 1 158 m².

Värdeår 2016.

Under året har fem bostadsrättslägenheter överlåtits.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan (2024-2073).

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad med tillägg för bostadsrättsförsäkring i Länsförsäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Att bo i en bostadsrätt innebär att man är medlem och delägare i en förening och att man har ansvar för de gemensamma delarnas skötsel. Allt för att fortsätta att ha en av Örebros lägsta avgifter.

Styrelsen har i uppgift av Föreningens medlemmar att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att hålla nere kostnaderna för föreningens gemensamma ägande.

Under året har styrelsen haft; 6 protokollförda möten och ett antal protokollförda arbetsmöten samt 2 trivselträffar.

Styrelsen har även haft informella möten med; hyresgäster, entreprenörer, serviceleverantörer samt kommunen.

Viktiga händelser under året har varit;

- Föreningens ekonomiska ställning
- Dialog med banker angående låneräntor då vi har två lån med rörliga räntor
- Informationsbrev har skickats ut
- Investering av "fågelskydd" till solceller med 57,7 kkr under året då duvorna hade en förkärlek att bygga bo under dessa.
- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, där finns bra information och kurser som är öppna för alla våra medlemmar, se mer information i Bo-pärmen.
- Ingen avgiftshöjning har genomförts under 2025.

Arbetet i en relativt nystartad förening fortgår och styrelsen har identifierat ett antal tillkommande punkter som nästa styrelse behöver hantera;

- Ekonomisk ställning, ev hyreshöjning

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 903 403	1 823 444	1 868 465	1 738 479
Resultat efter finansiella poster	kr	279 600	-21 649	158 060	364 699
Soliditet	%	59	59	58	58
Likviditet	%	163	101	103	143
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	226	207	189	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	278	207	189	
Skuldsättning per kvm	kr	16 216	16 354	16 573	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	22 265	22 567	22 870	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	98,4	108,8	121,3	
Räntekänslighet (total avgift)	%	80,0	108,8	121,3	
Sparande per kvm	kr	440	228		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	16,93	13,15	11,53	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 210 000	208 800	1 857 500	-21 649
Reservering till yttre fond		26 100	-26 100	
Anspråktagande av yttre fond		-29 056	29 056	
Balansering av föregående års resultat			-21 649	21 649
Årets resultat				279 600
Belopp vid årets utgång	35 210 000	205 844	1 838 807	279 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 838 807
Årets resultat	279 600
	2 118 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	262 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-57 703
I ny räkning balanseras	1 914 110
	2 118 407

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	279 600
Dispositioner	-204 297
Årets resultat efter dispositioner	75 303

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	410 141
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 903 402	1 823 445
Övriga rörelseintäkter		0	4 111
Summa rörelseintäkter		1 903 402	1 827 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-519 150	-492 979
Periodiskt underhåll	5	-57 703	-29 056
Övriga externa kostnader	6	-55 160	-73 060
Arvoden och personalkostnader	7	-9 900	-6 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 757	-361 757
Summa rörelsekostnader		-1 003 670	-963 782
Rörelseresultat		899 732	863 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 154	13 007
Räntekostnader		-624 286	-898 430
Summa finansiella poster		-620 132	-885 423
Resultat efter finansiella poster		279 600	-21 649
Årets resultat		279 600	-21 649
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		279 600	-21 649
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		57 703	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-262 000	-26 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		75 303	-47 749

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 668 100	63 029 857
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		62 668 100	63 029 857
Summa anläggningstillgångar		62 668 100	63 029 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	14 571	7 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 950	26 202
Klientmedel i SHB		717 026	521 324
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		764 547	555 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		8 033	7 464
<i>Summa kassa och bank</i>		8 033	7 464
Summa omsättningstillgångar		772 580	562 928
Summa tillgångar		63 440 680	63 592 785

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		35 210 000	35 210 000
Fond för yttre underhåll		205 844	208 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 415 844	35 418 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 838 807	1 857 500
Årets resultat		279 600	-21 649
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 118 407	1 835 851
Summa eget kapital		37 534 251	37 254 651
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	8 650 000
Summa långfristiga skulder		0	8 650 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 783 000	17 483 000
Leverantörsskulder		48 104	52 378
Skatteskulder		0	94 320
Övriga skulder	13	3 423	1 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 902	57 358
Summa kortfristiga skulder		25 906 429	17 688 134
Summa eget kapital och skulder		63 440 680	63 592 785

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	899 732	863 774
---	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

361 757	361 757
---------	---------

Erhållen ränta
Erlagd ränta

4 154	13 007
-624 286	-898 430

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar
Ökning/minskning leverantörsskulder
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

641 357	340 108
-13 381	26 112
-4 274	49 308
-77 432	-84 292

Kassaflöde från den löpande verksamheten

546 270	331 236
---------	---------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	0
---	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-350 000	-350 000
----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000	-350 000
----------	----------

Årets kassaflöde
Likvida medel vid årets början

196 270	-18 764
528 788	547 553

Likvida medel vid årets slut

725 059	528 789
---------	---------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m år 2133)
Solceller	10 år	(t.o.m. år 2031)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	262 092	240 234
Hyror lokaler	1 468 752	1 427 956
Hyror parkering	84 000	84 000
Elavgifter	60 241	65 980
Intäkter solceller	5 461	4 313
Övriga intäkter	2 069	5 362
Återförda reserveringar*	23 588	0
Brutto	1 906 203	1 827 845
Övriga vakanser hyresförluster	-2 800	-4 400
Summa nettoomsättning	<u>1 903 403</u>	<u>1 823 445</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten & bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

*Avser tidigare ej reserverad skattereduktion för solceller 2023 & 2024

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	33 934	25 358
Reparationer, löpande underhåll	55 078	38 927
Elavgifter	106 116	102 065
Uppvärmning	124 832	125 974
Vatten och avlopp	50 385	50 142
Renhållning	26 002	25 731
Försäkringar	35 592	32 987
Kabel-TV/Internet	12 618	5 336
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 593	86 460
Summa driftskostnader	519 150	492 980

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fågelskydd	57 703	0
Dörrcentral	0	29 056
Summa periodiskt underhåll	57 703	29 056

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kontorsmaterial	799	0
Kommunikation	2 302	311
Porto	264	0
Revision*	1 980	0
Föreningsmöten	4 513	3 684
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 550	34 875
Övriga förvaltningskostnader	3 463	8 240
Konsultarvoden	0	25 950
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	0
Summa övriga externa kostnader	55 161	73 060

*Avser utbetalt arvode för år 2024 samt reserverat arvode för år 2025

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse*	9 900	6 930
Summa arvoden, personalkostnader	<u>9 900</u>	<u>6 930</u>

*Avser utbetalt arvode för år 2024 samt reserverat arvode för år 2025

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 037	12 042
Övriga ränteintäkter	117	965
Summa finansiella intäkter	<u>4 154</u>	<u>13 007</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 270 329	35 270 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 270 329	35 270 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 655 136	-2 293 379
Årets avskrivningar	-361 757	-361 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 016 893	-2 655 136
Utgående planenligt värde	<u>32 832 725</u>	<u>33 194 482</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 835 375	29 835 375
Utgående planenligt värde	29 835 375	29 835 375
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>62 668 100</u>	<u>63 029 857</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	32 600 000
Taxeringsvärde mark	6 821 000	14 846 000
	<u>40 821 000</u>	<u>47 446 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	38 800 000
Lokaler	8 621 000	8 646 000
	<u>40 821 000</u>	<u>47 446 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	165	7 938
Skattefordringar	4 662	0
Övriga fordringar	9 744	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>14 571</u>	<u>7 938</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Länsförsäkringar	2,56	Rörligt	6 783 000
Länsförsäkringar	1,69	2026-09-30	9 000 000
Länsförsäkringar	2,60	Rörligt	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 783 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-350 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-25 433 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 033 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	1 365	1 078
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 423</u>	<u>1 078</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-17.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Erkki Kiviharju
Ordförande

Gabriel Kasto
Ledamot

Ann-Sofie Alfredsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Shpend Mustafa
Föreningsvald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANN-SOFIE ALFREDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 12:42:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE ALFREDSSON

Ann-Sofie Alfredsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 65.99.149.77

GABRIEL KASTO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 12:32:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIEL KASTO

Gabriel Kasto

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.113.96.80

ERKKI KIVIHARJU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 12:38:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erkki Juhani Kiviharju

Erkki Kiviharju

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.13.187

SHPEND MUSTAFA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 12:45:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SHPEND MUSTAFA

Shpend Mustafa

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.121.34