

Årsredovisning

för

Brf Rördelen 1

718500-0390

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rördelen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-16. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hälleforsnäs 2026-04-16

Robin Lamberg

Robin Lamberg

Årsredovisning

för

Brf Rördelen 1

718500-0390

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Rördelen 1 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Flen Mellösa-Näs 10:36) upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet och mark innehas med äganderätt, ingen del i samfällighet förekommer.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Flens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2025-01-01 för att möta ökade kostnader och räntor.

Rörmokare har sett över samtliga element i föreningen och bytt ut trasiga termostater.

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årsskiftet 34 st medlemmar och 30 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 706	1 572	1 534	1 350
Resultat efter finansiella poster	65	-343	57	265
Soliditet (%)	17	17	19	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	702	677	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 941	3 029	3 117	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 545	3 651	3 758	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	155	144	0
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	382	314	285	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	80	79	90

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 500	735 701	869 342	-342 696	1 425 847
Disposition av föregående års resultat:			-342 696	342 696	0
Avsättn fond yttre underhåll		125 000	-125 000		0
Årets resultat				65 342	65 342
Belopp vid årets utgång	163 500	860 701	401 646	65 342	1 491 189

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	401 645
årets vinst	65 342
	466 987
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	125 000
i ny räkning överföres	341 987
	466 987

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 706 430	1 571 557
Övriga rörelseintäkter		1 338	15 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 707 768	1 586 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-998 122	-1 395 712
Övriga externa kostnader		-182 716	-119 498
Personalkostnader	4	-56 470	-57 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 192	-278 192
Summa rörelsekostnader		-1 515 500	-1 850 723
Rörelseresultat		192 268	-263 904
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	59 538
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 955	-138 339
Summa finansiella poster		-126 926	-78 792
Resultat efter finansiella poster		65 342	-342 696
Resultat före skatt		65 342	-342 696
Årets resultat		65 342	-342 696

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

7 391 941

7 670 133

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

7 391 941

7 670 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

529 038

489 038

Summa finansiella anläggningstillgångar

529 038

489 038

Summa anläggningstillgångar

7 920 979

8 159 171

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

333 188

254 507

Övriga fordringar

38 829

32 681

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 180

0

Summa kortfristiga fordringar

427 197

287 188

Kassa och bank

Kassa och bank

183 618

175 625

Summa kassa och bank

183 618

175 625

Summa omsättningstillgångar

610 815

462 813

SUMMA TILLGÅNGAR

8 531 794

8 621 984

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

163 500

163 500

Fond för yttre underhåll

860 701

735 701

Summa bundet eget kapital

1 024 201

899 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

401 645

869 342

Årets resultat

65 342

-342 696

Summa fritt eget kapital

466 987

526 646

Summa eget kapital

1 491 188

1 425 847

Långfristiga skulder

9, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

10

6 123 750

6 413 356

Fond för inre underhåll

135 068

121 668

Summa långfristiga skulder

6 258 818

6 535 024

Kortfristiga skulder

11

Kortfristig del av långfristiga skulder

9, 10

289 606

192 168

Leverantörsskulder

51 609

34 898

Skatteskulder

2 883

5 622

Övriga skulder

20 769

20 769

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

416 921

407 656

Summa kortfristiga skulder

781 788

661 113

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 531 794

8 621 984

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	65 342	-342 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 192	218 655
Erhållen ränta	28	0
Erlagd ränta	-127 675	0
Betald inkomstskatt	22 371	-35 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

238 258 -159 849

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-78 681	-33 060
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 235	31 413
Förändring av leverantörsskulder	16 711	-84 857
Förändring av kortfristiga skulder	85 108	35 812

Kassaflöde från den löpande verksamheten **200 161 -210 541**

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-120 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	450 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 330 000**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-192 168	-198 030
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-192 168 -198 030**

Årets kassaflöde **7 993 -78 571**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 175 625 254 196

Likvida medel vid årets slut **183 618 175 625**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50
Bergvärmeinstallation	20
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 175 528	7 175 528
	7 175 528	7 175 528

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 kommer det att byggas en ny miljöstation för att möta kommande krav på fastighetsnära insamling.

Föreningen kommer att behöva köpa in ett lager av olja för att kunna komplettera med när det blir extra kallt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-1 307 657	-1 269 911
Hyror garage och parkeringsplatser	-36 515	-34 219
Delning värmekostnader, Brf Rördelen 3	-362 258	-267 427
	-1 706 430	-1 571 557

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, renhållning, vatten och avlopp.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El och uppvärmning	586 870	476 091
Vatten och avlopp	245 332	207 801
Städning och renhållning	42 855	66 613
Reparation och underhåll	122 956	638 822
Övriga kostnader	109	6 385
	998 122	1 395 712

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Bergvärmeanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 291 000	1 291 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 000	1 291 000
Ingående avskrivningar	-1 097 348	-1 032 798
Årets avskrivningar	-64 550	-64 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 898	-1 097 348
Utgående redovisat värde	129 102	193 652

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 882 118	10 882 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 882 118	10 882 118
Ingående avskrivningar	-3 405 637	-3 191 995
Årets avskrivningar	-213 642	-95 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 619 279	-3 287 695
Utgående redovisat värde	7 262 839	7 594 423

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 066	223 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 066	223 066
Ingående avskrivningar	-223 066	-223 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 066	-223 066
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Utgörs av placering i Roburs fond Bas 25.

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	5 818 550	5 894 850
	5 818 550	5 894 850

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sörmlands Sparbank	3,88	213 306	329 174
Sörmlands Sparbank	1,79	1 202 500	1 228 500
Sörmlands Sparbank	1,83	4 997 550	5 047 850
		6 413 356	6 605 524
Kortfristig del av långfristig skuld		289 606	192 168

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 413 356 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 123 750	6 413 356
	6 123 750	6 413 356
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 606	192 168
	289 606	192 168

Årsredovisningen beslutades

Hälleforsnäs den

Robin Lamberg
Ordförande

Robin Lamberg

Sune Andersson

Sune Andersson

Vita Bartasius

Vita Bartasius

Daniel Engdahl

Daniel Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats



Gun Nilsson
Revisor



Anna Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rördelen 1

Org.nr 718500-0390

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Rördelen 1 för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Hälleforsnäs 2026-



Gun Nilsson
Revisor



Anna Nilsson
Revisor