

ÅRSREDOVISNING

2025

för

Bostadsrättsföreningen

KANTARELLEN

ORGNR 775000-0395

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger tomt och fastigheten Kantarellen 1 Örebro, och därpå uppförda 32 småhus. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 50.116.000 kronor.

Efter senaste årsstämman och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Daniel Lindberg
Arne Bergqvist
Tobias Heikkinen
Per Nilsson
Göran Andersson

Uppgift

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Vice värd
Ledamot

Styrelsesuppleant

Kjell Olsson
Urban Sjöholm

Ordinarie revisorer

Anders Norling
Karl Brunzell

Revisorssuppleant

August Thyr Berggren

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen har under året utfört omfattande takpunderhåll. Nytt tegel har lagts på samtliga fastigheter. I samband därmed har också vissa plåtarbeten utförts. Totala underhållskostnader uppgår till 7.220 tkr.

Beslut togs vid senaste årsmötet att inför gemensam el s.k. IMD (individuell mätning och debitering). Denna investering uppgår till ca 470 tkr. Den gemensamma elen sattes i drift under december månad.

HA AB DA

Vidare har solcellsanläggningen kompletterats med ytterligare solceller och är samtidigt förberedd för framtida batterilagring.

2(8)

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

Årets resultat är på grund av de omfattande underhålls-och reparationsarbetena negativt och uppgår till -6.957.304 kronor.

Yttre reparationsfonden uppgår, efter årsmötetsbeslut om avsättning med 100.000 kronor, till 1.150.000 kronor. Styrelsen föreslår att yttre reparationsfonden lämnas oförändrad.

Då stora övervärden finns i föreningens mark, i relation till bokfört värde, har markvärdet skrivits upp med 7.000.000 kronor. Motsvarande belopp har avsatts i en uppskrivningsfond.

Nya lån har upptagits med 7.500.000 kronor.

Resultat och ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022
Boyta per lägenhet 120 kvm.				
Total bostadsyta 3840 kvm				
Nettoomsättning	2107	2011	1819	1814
Resultat efter finansiella poster	-6957	65	72	298
Balansomslutning	16436	8284	8419	8504
Soliditet	17	33	32	30
Driftskostnader kr/kvm	2233	418	400	343
Driftskostnad per lägenhet, tkr	268	50	48	46
Årsavgift per kvm	515	440	440	440
Värmekostnad per kvm	132	129	130	114
Vattekostnad per kvm	27	23	23	22
Låneskuld per lägenhet, tkr	402	168	174	180
Låneskuld per kvm	3354	1401	1453	1505

Resultatdisposition

Behandling av ansamlad förlust

Balanserat resultat	1 508 188
Årets resultat	-6 957 304
Summa ansamlad förlust	-5 449 116

Styrelsen föreslår följande:

Att balansera i ny räkning	-5 449 116
----------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat-och balansräkning med noter.

GA AB 22
FA

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 094 964	1 996 657
Övriga rörelseintäkter		<u>12 305</u>	<u>14 029</u>
Summa rörelseintäkter m.m.		2 107 269	2 010 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	8 575 908	1 437 360
Övriga externa kostnader	3	25 041	35 064
Personalkostnader	4	129 400	138 826
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>86 087</u>	<u>86 096</u>
Summa rörelsekostnader		8 816 436	1 697 346
Rörelseresultat		-6 709 167	313 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		60	1 493
Räntekostnader och liknande poster		<u>248 197</u>	<u>249 810</u>
Summa finansiella poster		248 137	248 317
Resultat efter finansiella poster		-6 957 304	65 024
Årets resultat		-6 957 304	65 023

Balansräkning**TILLGÅNGAR**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark, m.m.	6	<u>15 617 610</u>	<u>8 233 797</u>
Summa anläggningstillgångar		15 617 610	8 233 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 100	7 330
Övriga fordringar		<u>119 168</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		162 268	7 330

GK
 TH
 AB
 22
 R

4(8)

Kassa och bank		2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank		<u>657 088</u>	<u>42 831</u>
Summa kassa och bank		657 088	42 831
SUMMA TILLGÅNGAR		16 436 966	8 283 958
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 694	61 694
Fond för yttre underhåll		1 150 000	1 050 000
Uppskrivningsfond		<u>7 000 000</u>	<u>0</u>
Summa bundet eget kapital		8 211 694	1 111 694
Balanserat resultat		1 508 188	1 543 165
Årets resultat		<u>-6 957 304</u>	<u>65 023</u>
Summa fritt eget kapital		-5 449 116	1 608 188
Summa eget kapital		2 762 578	2 719 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>12 880 000</u>	<u>5 380 000</u>
Summa långfristiga skulder		12 880 000	5 380 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		387 606	150 839
Skatteskulder	9	43 608	31 857
Övriga skulder		1 030	1 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>362 144</u>	<u>350</u>
Summa kortfristiga skulder		794 388	184 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	16 436 966	8 283 958

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	10		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>12 880 600</u>	<u>9 432 600</u>
Summa ställda säkerheter		12 880 600	9 432 600






Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

5(8)

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden förutom mark som uppskrivits med 7 mkr

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Solcellspaneler

Sop-och cykelrum

Carport

Avskrivningstid

100 år

10 år

33 år

33 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**2025****2024**

Avgifter bostäder

1 977 600

1 881 600

Avgifter garage

31 680

31 680

Avgifter carport

64 848

64 848

Avgifter p-plats

3 432

2 340

Avgifter cykelrum

10 960

10 784

Avgifter däckupplag

960

960

Avgift Laddstolpar

5 2844 445

2 094 764

1 996 657

Not 2 Driftskostnader

Fjärrvärme

507 941

498 560

Elavgifter

51 359

38 658

Vatten och avlopp

104 947

88 847

Renhållning och städning

79 722

76 776

Snöröjning

5 585

7 127

Fastighetsskatt

322 368

304 445

Försäkringar

89 996

77 345

Reparation och underhåll

7 220 596

219 254

Förbrukningsmtrl och övriga kostnader

91 722

48 579

Telefon, bredband m.m.

101 672101 597

8 575 908

1 461 188

6(8)

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsmaterial	0	4 838
Föreningsavgifter	5 170	5 170
Bankkostnader	4 184	3 031
Övriga kostnader	<u>15 687</u>	<u>22 025</u>
	25 041	35 064

Not 4 Personalkostnader

Löner och arvoden	89 860	86 360
Arbetsgivareavgifter	15 365	15 109
Övrig kostnadsersättning	<u>13 530</u>	<u>13 530</u>
	118 755	114 999

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggnings-tillgångar

Avskrivning byggnader	29 179	29 187
Avskrivning lagfart-pantbrev	0	0
Avskrivning solcellspanel	37 320	37 320
Avskrivning carport	12 000	12 000
Avskrivning sop/cykelrum	<u>7 588</u>	<u>7 589</u>
	86 087	86 096

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	2 918 631	2 918 631
Mark	6 665 000	6 665 000
Mark uppskrivning	7 000 000	0
Lagfart-och pantbrevskostnader	224 290	224 290
Sop-och cykelrum	252 951	252 951
Carport	400 000	400 000
Solcellspanel	<u>373 200</u>	<u>373 200</u>
Summa anskaffningsvärden och uppskrivning	17 834 072	10 834 072

Akkumulerade avskrivningar

Byggnader	1 649 774	1 620 595
Mark	133 300	133 300
Lagfart-och pantbrevskostnader	224 290	224 290
Sop-och cykelrum	195 643	188 055
Carport	276 000	264 000
Solcellspanel	<u>207 355</u>	<u>170 035</u>
Summa ackumulerade avskrivningar	2 686 362	2 600 275

Restvärde

15 147 710	8 233 797
------------	-----------





Taxeringsvärden
Byggnader
Mark

21 476 000	21 476 000
<u>28 640 000</u>	<u>28 640 000</u>
50 116 000	50 116 000

Not 7 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 694			61 694
Fond för yttre underhåll	1 050 000	100 000		100 000
Uppskrivningsfond		<u>7 000 000</u>		<u>7 000 000</u>
Summa bundet eget kapital	1 111 694	7 100 000		7 161 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 543 165	-100 000	65 023	1 508 188
Årets resultat	65 023	<u>-65 023</u>	<u>-6 957 304</u>	<u>-6 957 304</u>
Summa fritt eget kapital	1 608 188	-165 023	-6 892 281	-5 449 116
Summa eget kapital	2 719 882	6 934 977	-6 892 281	1 712 578

Not 8 Skuld till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Ing.skuld	Bundet till	Årets amort.	Nya lån	Utg.skuld
Stadshypotek/SHB	2,89	430 000	Dec.2026	0		430 000
Stadshypotek/SHB	2,75	4 950 000	Mars 2026	0		4 950 000
Stadshypotek/SHB	2,75		Mars 2026		3 000 000	3 000 000
Stadshypotek/SHB	2,75		Mars 2026		1 000 000	1 000 000
Stadshypotek/SHB	2,44		Sept.2026		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek/SHB	2,84		Dec.2027		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
		5 380 000			7 500 000	12 880 000

Not 9 Skatteskuld

Skattefordran från-24	-5 311
Beräknad fastighetsskatt	322 368
Debiterad preliminär skatt	<u>-273 449</u>
Skatteskuld 2025-12-31	43 608

SR TH AB SR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda

2025-12-31

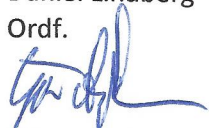
8(8)
2024-12-31

Upplupna räntekostnader	76 068	<u>350</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	176 725	
Upplupna kostnader leverantörer	109 001	
Övriga upplupna kostnader	<u>350</u>	
	362 144	<u>350</u>

Örebro den 2026-02-20



Daniel Lindberg
Ordf.



Göran Andersson



Arne Bergqvist



Tobias Heikkinen



Per Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-23



Anders Norling



Karl Brunzell