

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RÖRLÄGGAREN

748000-0368

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRLÄGGAREN 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

Bostadsrättsföreningen Rörläggaren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 1951-07-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rörläggaren 2. Totalt består fastigheten av 839,4 kvm fördelat på 14 bostadsrätter enligt nedan;

2 st	1 rum o kök 37,5 kvm
4 st	2 rum o kök 60,2 kvm
4 st	2 rum o kök 60,4 kvm
4 st	3 rum o kök 70,5 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsmötet 2024.

Kaj Olsson	Ordförande
Maria Gunnarsson	Sekreterare
Inger Hansson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Maj Löf
Arne Mårtensson

Föreningsvalda revisorer

Kerstin Persson
Martin Edvardsson

Föreningsvalda revisorsuppleant

Staffan Löv

Styrelsenledamöter väljs på period om två år och revisorer väljs årligen enligt stadgar.

Firmatecknare

Föreningens firma har fr o m årsmötet 2023 tecknats, två i förening av Kaj Olsson, Maria Gunnarsson och Inger Hansson.

Styrelsesammanträden

I enlighet med föreningens stadgar har årsmöte, 4 st styrelsemöten hållits.

Föreningen antog sina stadgar 2021-06-17

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi*

Lån om 32 000 kr finns hos Sparbanken Syd, ränta på detta lån är rörlig.

Amortering under 2024 uppgick till 12 000 kr.

Lån om 359 300 kr finns hos Sparbanken Syd, ränta på detta lån är rörlig.

Amortering under 2024 uppgick till 25 200 kr.

Avtal för redovisningstjänster finns med:

Linnéko Redovisning & Rådgivning AB

Reperation, underhåll och investeringar

Endast mindre reperationer har gjorts under året.

Robotgräsklippare har anskaffats.

Underhållsavtal finns med:

Lennart Olsson Mark och trädgård (fr.o.m 2025-01-01)

Stena Recycling Avfall och sortering

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 st och avgående medlemmar under året var 2 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14st medlemmar i föreningen.

Bostadsrättsöverlåtelse

Under året har två bostadsrättsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	578,6	570,3	457,2	472,2
Resultat efter finansiella poster	91,5	123,6	-360,2	94,4
Soliditet (%)	72	69	61	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619,7	573,0	484,0	484,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	85	85	86
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	412,3	451,5	495,0	535,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	460,9	504,7	554,0	598,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	167,3	203,8	110,1	188,1
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228,3	211,6	161,0	190,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 530
årets vinst	91 471
	133 001
disponeras så att	
i ny räkning överföres	133 001
	133 001

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	578 640	570 265
Övriga rörelseintäkter		3 306	2 026
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		581 946	572 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	0	0
Övriga externa kostnader		-414 098	-368 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 934	-61 934
Summa rörelsekostnader		-476 032	-430 464
Rörelseresultat		105 914	141 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 515	-18 462
Summa finansiella poster		-14 443	-18 253
Resultat efter finansiella poster		91 471	123 574
Resultat före skatt		91 471	123 574
Årets resultat		91 471	123 574

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 434 000	1 518 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 434 000	1 518 000
Summa anläggningstillgångar		1 434 000	1 518 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 321	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 244	9 586
Summa kortfristiga fordringar		10 565	10 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		204 514	78 691
Summa kassa och bank		204 514	78 691
Summa omsättningstillgångar		215 079	88 774

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
SUMMA TILLGÅNGAR		1 649 079	1 606 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 200	16 200
Uppskrivningsfond		1 015 044	1 037 110
Reservfond		20 446	20 446
Summa bundet eget kapital		1 051 690	1 073 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 530	-82 044
Årets resultat		91 471	123 574
Summa fritt eget kapital		133 001	41 530
Summa eget kapital		1 184 691	1 115 286
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		354 100	391 300
Summa långfristiga skulder		354 100	391 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		37 200	37 200
Skatteskulder		2 603	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 485	62 988
Summa kortfristiga skulder		110 288	100 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 649 079	1 606 774

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		91 471	123 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		61 934	61 934
Betald skatt		1 779	3 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		155 184	188 662
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		342	-566
Förändring av kortfristiga skulder		7 498	-113 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 024	74 752
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-37 200	-37 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 200	-37 200
Årets kassaflöde		125 824	37 552
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		78 691	41 138
Likvida medel vid årets slut		204 515	78 690

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 år
-----------	-------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-526 131	-486 460
Hyror lokaler	-52 508	-83 805
Övriga intäkter	-3 306	-2 026
	-581 945	-572 291

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, sophämtning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	23 547	20 863
Värme	152 100	144 010
Vatten och avlopp	41 014	35 930
Städning och renhållning	20 638	22 920
Reparation och underhåll av fastighet	5 332	7 919
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 056	24 400
Försäkringspremier	16 947	21 795
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 897	24 528
Övrigt	17 600	20 204
	348 131	322 569

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 024 989	2 024 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 024 989	2 024 989
Ingående avskrivningar	-1 420 231	-1 420 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 420 231	-1 420 231
Ingående uppskrivningar	1 081 242	1 081 242
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 081 242	1 081 242
Utgående redovisat värde	1 686 000	1 686 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	233 300	258 500
	233 300	258 500

Årsredovisningen beslutades

Ystad

Kaj Olsson
Ordförande

Maria Gunnarsson
Sekreterare

Inger Hansson
Ledamot

Not 4 Byggnader och mark

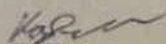
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 024 989	2 024 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 024 989	2 024 989
Ingående avskrivningar	-1 420 231	-1 420 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 420 231	-1 420 231
Ingående uppskrivningar	1 081 242	1 081 242
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 081 242	1 081 242
Utgående redovisat värde	1 686 000	1 686 000

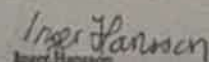
Not 5 Långfristiga skulder

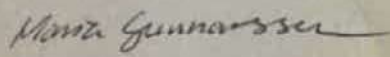
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	233 300	258 500
	233 300	258 500

Årsredovisningen beslutades

Ystad


Kaj Olsson
Ordförande


Inger Hansson
Ledamot


Maria Gunnarsson
Sekreterare

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Persson
Revisor

Martin Edvardsson
Revisor