Bostadsrättsföreningen Romberg Nord

Org.nr: 769640-0667

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Romberg Nord, organisationsnummer 769640-0667, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Romberg Nord har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021.
Ekonomisk plan registrerades år 2023.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

Föreningens säte är i Laholm, Hallands län

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
Länsförsäkringar Halland

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: LAHOLM ÅMOT 1:51

Föreningens adresser:

Rombergsväg 14A, Mellbystrand
Sibyllavägen 58, Mellbystrand
Sibyllavägen 60, Mellbystrand

Nybyggnadsår: 2022-23

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.
På stämman deltog medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Anne Birgersson
Sekreterare	Kerstin Magnusson
Ledamot	Christer Hellsten
Kassör	Joakim Sidnäs
Suppleant	Susanne Strömberg
Suppleant	Christina Nilsson

Revisor

Revisor	Philip Persson

Philip Persson på HGM Revision AB

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	6	342
3 rok	12	1 032
Summa	**18**	**1 374**

Totalt antal bostadslägenheter: **18**

Totalyta (m²): **1 374**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning

Verksamhetsberättelse

Samarbetet i styrelsen fungerar bra och vi har under året haft 4 styrelsemöten- 22/3, 12/7, 27/9 och 3/1-26 (i stället för mellandagarna -25)

I juli månad avgick Bo Ivarsson som styrelseledamot och Susanne Strömberg (suppleant), blev ordinarie ledamot.
Under våren inköptes en robotgräsklippare som vi döpte till Gerda (efter Gerda Romberg, som startade sin pensionatsrörelse här på 1920-talet).

Taxeringsvärdet på våra fastigheter är 26 000 000 enl Skatteverket och vi är skattebefriade i 15 år framöver. Föreningen har under året börjat med att avsätta medel till framtida underhåll. Vi sparar i en kapitalförsäkring och avsätter 10 000/ månad till denna samt att vi gjorde en engångsinsättning på 100 000. Dessutom har vi ett fasträntekonto där 100 000 sattes in som startkapital. Joakim och Anne sköter kontakten med banken och det fungerar till full belåtenhet för båda parter.

Laddstolparna fick WIFI under året, men vi måste förstärka signalerna till de stolpar på Rombergs väg som skyms av husen. Lasse Andersson håller i detta. Den sedvanliga grillfesten gick av stapeln 23 augusti och lagom till advent prydde vi vårt juleträd med ljus och bjöd på glögg, kaffe och pepparkakor. Trevligt när vi alla kan träffas under enkla former.

Taxan för VA höjs år efter år och vi debiterade medlemmarna 2024 års priser under våren. Beslut har tagits att alla läser av sin förbrukning i januari/februari och blir därefter debiterade dels den fasta avgiften samt antal förbrukade m3 för det år som gått.
Stämman hölls lördag 31 maj på Burgers&Dreams, där föreningen bjöd på kaffe/vatten och smörrebröd.

Arbetet med att upprätta en underhållsplan sattes igång och uppgifter om byggnationen, VA, el, ventilation mm samlades in och har skickats vidare till Delagott. Diskussion om hur planen ska se ut (olika system för presentation finns) pågår i skrivande stund.
Etapp 2 blev inflyttningsklar lagom till jul, men det är få lägenheter sålda. Vi gjorde en deal med PB Bygg- de upplåter sitt miljörum till oss som cykelförråd och vi upplåter vårt miljörum till våra nya grannar.

Ytterligare en balkong inglasades. Lägenhet 1202 i nr 58 såldes i september månad och därmed har vi för tillfället ingen andrahandsuthyrning.

Mellbystrand februari 2026 Styrelsen för brf Romberg Nord

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 26

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

18 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 065	1 015	705	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 252	- 285	- 576	- 45
Soliditet[1], %	82	82	82	- 2
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsen	86	88	90	0
Skuldsättning / kvm totalyta	9 837	9 937	9 936	1 451
Energikostnad / kvm	65	46	39	0
Sparande / kvm	204	177	-34	0
Räntekänslighet	15	15	22	0
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	669	659	462	0
Skuld / kvm bostadsrättsyta	9 837	9 937	9 936	1 451

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ovan nyckeltal har beräknats efter vägledning av BFNAR 2023:1

Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 138 000 kronor.

Upplysning vid förlust
Årets negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 475 000	68 700	- 691 343	- 284 873	**63 567 484**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		68 700	-68 700		**0**
Balanseras i ny räkning			- 284 873	284 873	**0**
Årets resultat				- 252 162	**- 252 162**
Belopp vid årets utgång	**64 475 000**	**137 400**	**- 1 044 916**	**- 252 162**	**63 315 322**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 044 916
Årets resultat	- 252 162
Totalt	**- 1 297 078**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	68 700
Balanseras i ny räkning	- 1 365 778
Totalt	**- 1 297 078**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 064 692	1 015 099
Övriga rörelseintäkter	*3*	2 675	10 000
Summa rörelseintäkter		**1 067 367**	**1 025 099**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-250 139	-85 732
Administration och förvaltning	*5*	-140 708	-66 630
Personalkostnader	*6*	-21 835	0
Avskrivningar		-532 416	-528 470
Summa rörelsekostnader		**-945 098**	**-680 832**
RÖRELSERESULTAT		**122 269**	**344 267**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 432	-629 140
Summa finansiella poster		**-374 431**	**-629 140**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-252 162**	**-284 873**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-252 162**	**-284 873**
ÅRETS RESULTAT		**-252 162**	**-284 873**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	76 530 643	77 063 059
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 530 643**	**77 063 059**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*8*	120 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**120 000**	**0**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**76 650 643**	**77 063 059**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		132	24 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 109	62 211
Summa kortfristiga fordringar		**39 241**	**87 123**
Kassa och bank			
Kassa och bank		285 231	177 828
Summa kassa och bank		**285 231**	**177 828**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**324 472**	**264 951**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 975 115**	**77 328 010**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		64 475 000	64 475 000
Fond för yttre underhåll		137 400	68 700
Summa bundet eget kapital		**64 612 400**	**64 543 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 044 916	-691 343
Årets resultat		-252 162	-284 873
Summa fritt eget kapital		**-1 297 078**	**-976 216**
SUMMA EGET KAPITAL		**63 315 322**	**63 567 484**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	13 516 000	13 654 000
Summa långfristiga skulder		**13 516 000**	**13 654 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**13 516 000**	**13 654 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		4 818	10 243
Skatteskulder		15 084	0
Övriga skulder		7 237	2 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	116 654	93 608
Summa kortfristiga skulder		**143 793**	**106 526**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**143 793**	**106 526**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 975 115**	**77 328 010**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		122 269	344 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		532 416	528 470
Summa		**654 685**	**872 737**
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		-374 432	-629 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**280 254**	**243 597**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-22 734	-57 085
Förändring av rörelseskulder		-12 118	-38 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**245 402**	**148 231**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investering		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-138 000	-93 800
Nytt lån		0	13 730 650
Lösen lån		0	-13 634 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-138 000**	**2 600**
Årets kassaflöde		**107 402**	**150 831**
Likvida medel vid årets början		**177 828**	**26 997**
Likvida medel vid årets slut		**285 231**	**177 828**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K2 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	130

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	919 668	905 931
Hyresintäkter garage och p-platser	103 032	101 900
Debiterade vattenkostnader	42 000	9 250
Debiterade elkostnader	0	-1 970
Öresutjämning	-8	-10
Totalt nettoomsättning	**1 064 692**	**1 015 099**

I årsavgiften ingår räntor, gemensam el i trapphus och utomhuslampor, abonnemang hos LBVA för vatten, sophantering, Telia grundabonnemang, försäkring, förvaltning och revision.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	2 675	10 000
Totalt övriga rörelseintäkter	**2 675**	**10 000**

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	19 148	15 918
Vatten och avlopp	69 543	49 456
Sophämtning	28 456	29 050
Hiss	19 771	3 500
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	20 406	0
Fastighetsskötsel	1 189	0
Mark- och trädgårdsskötsel	1 101	-16 950
Försäkring	23 788	0
Fastighetsförsäkring	28 754	4 757
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 168	0
Reparationer	7 814	0
Totalt operativ drift och underhåll	**250 139**	**85 732**

Föreningen har under 2024 dubbelbetalat fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar bank och har även fått återbetalning under 2024. Däremot har det redovisats fel föregående år på grund av att fakturan som "dubbelbetalats" har periodiserats och kostnaden tas upp mestadels under 2025 tillsammans med originalfakturan. Detta gör att föregående års resultat redovisas som mer positivt och årets resultat redovisas som mer negativt än vad det egentligen är.

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Föreningsstämma	6 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 490	0
Arvode ekonomisk förvaltning	40 575	39 531
Revisionsarvode	23 244	17 534
Tele- och datakommunikation	5 055	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	40 995	0
Bankkostnader	4 180	1 283
Övriga administrativa kostnader	49	82
Övriga kostnader	16 119	8 200
Totalt administration och förvaltning	**140 708**	**66 630**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	1 837	0
Övriga arvoden och löner	19 998	0
Totalt personalkostnader	**21 835**	**0**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	78 120 000	78 120 000
Utgående anskaffningsvärden	**78 120 000**	**78 120 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 056 940	- 528 470
Årets avskrivningar	- 532 416	- 528 470
Utgående avskrivningar	**-1 589 356**	**-1 056 940**
Utgående redovisat värde	**76 530 644**	**77 063 060**

Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	120 000	0
Utgående anskaffningsvärden	**120 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**120 000**	**0**

Föreningen innehar en kapitalförsäkring hos Länsförsäkringar Liv. Tillgången redovisas till anskaffningsvärde.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Länsförsäkringar 9062 42 014 06	3 mån rörlig	2,480 %	3 516 000	3 654 000
Länsförsäkringar 9062 42 013 84	3 mån rörlig	2,480 %	5 000 000	5 000 000
Länsförsäkringar 9062 42 013 92	3 mån rörlig	2,480 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**13 516 000**	**13 654 000**

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 700 000	29 700 000
Summa:	**29 700 000**	**29 700 000**

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen el	1 624	2 190
Förutbetalda intäkter	92 832	81 418
Upplupna räntekostnader	468	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Upplupen vatten	10 074	0
Upplupen Sopor	1 655	0
Summa	**116 653**	**93 608**

Underskrifter

Laholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Anne Birgersson
Ordförande

Kerstin Magnusson
Sekreterare

Christer Hellsten
Ledamot

Joakim Sidnäs
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Philip Persson
Revisor