Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen City-Senioren

716453-1381

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen City-Senioren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen City-Senioren är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Bageriet 14 med adress Järnvägsgatan 16 och Slottsgatan 21.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen är klassificerad som ett privatbostadsföretag.
Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Lars Andersson	Ordförande	2026
Bertil Huldin	Ledamot	2026
Maria Persson	Ledamot	2027
Susanne Leijonborg	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	***Valda t.o.m. årsstämman***
Karin Andersson	2027
Lennart Bohlenius	2026
Yngve Andersson	2027

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8(7) st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Ordinarie revisorer		***Vald t.o.m. årsstämman***
Åsa Axell	BoRevision AB	2026

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Olof Björk	2026
Margareta Persson	2026

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 66 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.
Byggnaderna är uppförda under 1993 och utformade som 1 st. flerbostadshus.
Den totala ytan uppgår till 5 573 kvm, varav 4 723 kvm utgör boyta och 850 kvm utgör lokalyta. Utöver detta har föreningen en festvåning och två gästrum som medlemmarna kan utnyttja.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	5 st.
2 rum och kök	33 st.
3 rum och kök	23 st.
4 rum och kök	5 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen P-hus Norr-City. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringshus.

Parkeringsverksamheten bedrivs inom samfälligheten, och föreningens andel av resultatet redovisas som en del av nettoomsättningen. Upplysning om detta lämnas i tillhörande not avseende nettoomsättningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och underhållsplan
Boo Energi AB	El
E.ON	El och fjärrvärme
Tele 2	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Örebro Hiss AB	Hisservice och reparationer
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering, trottoarer
Golv & Städservice i Örebro	Städ
Verisure Sverige AB	Brandlarm med övervakning i samtliga lägenheter

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 979 350 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025 och någon avgiftshöjning planeras inte för 2026.
Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Efter övergången till regelverket K3 har en ny underhållsplan upprättats. Denna visar att de beräknade underhållsbehovet för de kommande 50 åren är lägre än de tidigare avsatta medlen, vilket medför att årets avsättning är 0 kr. Med anledning av det pågående samarbetet med Egeryds avseende revidering av vissa poster i underhållsplanen har styrelsen beslutat att göra en extra avsättning om 500 000 kr.

Reparationer och underhåll

Föreningen har genomfört en ombyggnation av receptionen i Galleria, vilken utgör en lokal som är uthyrd till extern verksamhet.
Under året har en tätningsarbeten på Oasen utförts mot underliggande parkeringshus. En OVK-besiktning har genomförts. Vidare har väggarna i gula huset på Oasen glasats in.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	**86**
Under året avgående medlemmar	5
Under året tillkommande medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	**86**

Under året har 5 (7) st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	6 700	6 168	6 236	5 627
Resultat efter finansiella poster	979	195	773	267
Balansomslutning	72 535	72 456	72 054	71 016
Soliditet (%)	40	39	38	38
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	900	908	788	-
Årsavgift/totala intäkter	63	69	60	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 931	9 047	9 056	-
Skuldsättning/kvm totalyta	7 569	7 667	7 675	-
Sparande/kvm totalyta	492	447	448	-
Energikostnad/kvm	196	195	218	-
Räntekänslighet i %	10	10	12	-

Garaget förvaltas av P-hus Norr City samfällighetsförening. Garagearea ingår ej i beräkningen av total area, vilket påverkar samtliga nyckeltal som beräknas enligt total area. Föreningens andel av garagets area motsvarar c:a 1 972 kvm. För definition av nyckeltalen se not 1. Vid bedömning av skuldsättning/kvm bostadsrättsyta skall beaktas vårt ägande i P-hus Norr City. Vidare har föreningen investerat i en lokal, där hyresgäster erlägger ränta och amortering på investering.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	9 512 000	15 281 364	2 946 708	194 701
Balansering fg. års resultat			194 701	-194 701
Årets avs. till yttre fond			0	
Årets disp. ur yttre fond		-113 178	113 178	
Årets resultat				979 350
Eget kapital 2025-12-31	**9 512 000**	**15 168 186**	**3 254 587**	**979 350**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	3 141 410
Årets uttag ur uh fond	113 178
Årets vinst	979 350
	4 233 938

Disponeras så att	
Extra avsättning	500 000
i ny räkning överföres	3 733 938
	4 233 938

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 700 219	6 167 620
Övriga rörelseintäkter		54 694	6 172
Summa rörelseintäkter		**6 754 913**	**6 173 792**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 303 319	-2 799 801
Övriga externa kostnader	4	-656 340	-536 117
Personalkostnader och arvoden	5	-220 497	-210 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 647 884	-1 631 111
Summa rörelsekostnader		**-4 828 040**	**-5 177 252**
Rörelseresultat		**1 926 873**	**996 540**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 583	194 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 106	-996 748
Summa finansiella poster		**-947 523**	**-801 838**
Resultat efter finansiella poster		**979 350**	**194 702**
Årets resultat		**979 350**	**194 701**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	64 021 309	65 649 405
Inventarier, verktyg och installationer	7	178 091	151 004
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 199 400**	**65 800 409**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	30 850	30 850
		30 850	**30 850**
Summa anläggningstillgångar		**64 230 250**	**65 831 259**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		150 588	428 270
Övriga fordringar	9	250 644	310 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	250 724	216 508
Summa kortfristiga fordringar		**651 956**	**955 227**
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	7 653 041	5 741 858
Summa kassa och bank		**7 653 041**	**5 741 858**
Summa omsättningstillgångar		**8 304 997**	**6 697 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 535 247**	**72 528 344**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 512 000	9 512 000
Fond för yttre underhåll		15 168 186	15 281 364
Summa bundet eget kapital		**24 680 186**	**24 793 364**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 254 588	2 946 709
Årets resultat		979 350	194 701
Summa fritt eget kapital		**4 233 938**	**3 141 410**
Summa eget kapital		**28 914 124**	**27 934 774**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	31 000 000	37 682 966
Summa långfristiga skulder		**31 000 000**	**37 682 966**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 179 306	5 044 281
Förskott från kunder		0	55 698
Leverantörsskulder		317 839	628 040
Aktuella skatteskulder		0	5 679
Övriga skulder		392 540	476 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	731 438	699 910
Summa kortfristiga skulder		**12 621 123**	**6 910 604**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 535 247**	**72 528 344**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		979 350	194 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 647 884	1 631 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 627 234**	**1 825 812**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		306 617	-164 943
Förändring av kortfristiga skulder		-427 852	251 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 505 999**	**1 912 807**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 875	-4 185 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-46 875**	**-4 185 895**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-547 941	-44 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-547 941**	**-44 281**
Årets kassaflöde		**1 911 183**	**-2 317 369**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 741 858	8 059 227
Likvida medel vid årets slut		**7 653 041**	**5 741 858**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den framtagna underhållsplan föreningen har.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Procent*
Byggnad	1,7%
Inventarier	10%

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

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

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med. bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyresint övriga objekt	13 375	12 000
Utskiftat överskott av samfälld garageverksamhet	542 040	22 650
Årsavgifter bostäder	4 067 576	4 067 792
Hyresintäkter lokaler	1 891 812	1 799 220
El-avg. rörl momsplikt	184 608	220 412
Öres- och kronutjämning	8	7
Intäkt städdebitering	17 615	21 960
Intäkt städdebitering, moms	4 220	3 480
Övernattningslägenhet	30 000	20 100
Förbrukningsmaterial	3 752	0
Förbrukningsmaterial, moms	1 407	0
Övriga intäktskorrigeringar	-56 194	0
	6 700 219	**6 167 621**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Städkostnader	141 063	135 810
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 266	4 452
Hissbesiktning	9 236	8 940
Serviceavtal	34 312	75 709
Lokaler	50 000	50 000
Övriga reparationer	3 941	58 457
Reparationer gem utr.	261 098	216 654
Underhåll enligt plan	113 178	666 703
Fastighetsel	382 303	429 960
Fjärrvärme	565 837	545 750
Vatten	143 310	112 781
Sophämtning	103 404	99 783
Fastighetsavgift/skatt	231 210	227 928
Trädgårdsskötsel	9 322	4 219
Fastighetsförsäkringar	83 712	77 695
Parkering	9 600	0
Förbrukningsmaterial	52 791	31 984
Förbrukningsinventarier	10 766	4 931
Övrigt	11 281	11 635
Snöröjning och skötseltrottoar	36 410	36 410
Rep hiss	40 279	0
	2 303 319	**2 799 801**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	225	1 575
Kabel-TV, telefoni och kommunikation	136 873	78 173
Ersättningar till revisor	69 750	29 625
Övriga förvaltningskostnader	59 564	76 961
Kostnader för bevakning och larm	109 447	76 848
Bankkostnader	7 144	6 670
Övriga externa tjänster	37 691	9 079
Grundavtal	212 552	210 459
Trivsel och aktivitetskostnader	16 454	40 087
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 640	6 640
	656 340	**536 117**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	125 000	110 000
Skattefria ersättningar	4 150	4 288
Lön	66 744	80 250
Arbetsgivaravgifter	23 603	15 685
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	0
	220 497	**210 223**

Föreningen har haft anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 846 407	92 811 516
Investering	0	4 034 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96 846 407**	**96 846 407**
Ingående avskrivningar	-31 197 001	-29 565 890
Årets avskrivningar	-1 628 097	-1 631 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 825 098**	**-31 197 001**
Utgående redovisat värde	**64 021 309**	**65 649 406**
Taxeringsvärden byggnader	79 200 000	78 200 000
Taxeringsvärden mark	30 640 000	33 640 000
	109 840 000	**111 840 000**
Bokfört värde byggnader	60 908 309	62 536 406
Bokfört värde mark	3 113 000	3 113 000
	64 021 309	**65 649 406**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	381 010	230 006
Inköp	46 875	151 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**427 885**	**381 010**
Ingående avskrivningar	-230 006	-230 006
Årets avskrivningar	-19 788	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-249 794**	**-230 006**
Utgående redovisat värde	**178 091**	**151 004**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850	30 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 850**	**30 850**
Utgående redovisat värde	**30 850**	**30 850**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	33
Fordran P-hus Norr-City samfällighetsförening	247 298	238 467
Momsfordran	3 346	71 949
	250 644	**310 449**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elintäkter	54 602	45 339
Förutbetalda kostnader	196 122	171 169
	250 724	**216 508**

Not 11 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	4 074 018	2 156 804
Placeringskonto SBAB	3 543 000	3 543 284
Placeringskonto Swedbank	13 016	8 134
Bankkort Swedbank	22 723	33 636
Övriga bankkonton 2	284	0
	7 653 041	**5 741 858**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	1,38	2029-10-11	12 000 000	12 000 000
SBAB	3,43	2026-01-19	4 500 000	5 000 000
SBAB	1,21	2026-10-12	6 679 306	6 727 247
SBAB	3,43	2028-01-19	12 000 000	12 000 000
SBAB	3,42	2028-01-19	7 000 000	7 000 000
			42 179 306	**42 727 247**
Amorteringar.			547 941	

Långfristig del: 31 000 000 kr
Kortfristig del: 11 179 306 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 39 939 306 kr. Detta under förutsättning att föreningen amorterar som detta år framöver, vilket kan komma att förändras.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	89 623 000	89 623 000
Varav i eget förvar	-22 623 000	-22 623 000
	67 000 000	**67 000 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 310	16 178
Förutbetalda intäkter	600 509	563 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 619	120 278
	731 438	**699 910**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2026 genomförde föreningen en extraamortering av lån om 2 000 000 kr.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Lars Andersson
Ordförande

Bertil Huldin
Ledamot

Maria Persson
Ledamot

Susanne Leijonborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
ÅR Brf City-Senioren 2025

Unikt dokument-id:
2d78d73c-1d15-4e96-aa0d-7d6e6ca76d03

Dokumentets fingeravtryck:
89070f4a94e42dc8a0be40dbb6ba5495f37f01b7d0fc765c1c507b632ccc865718ee81c7019707e01
d837cbb7cfb2a87eae0ca672c0ce2b5d4a966b9d8112929

Undertecknare

Bertil Hulldin

E-post: bertil.hulldin@gmail.com
Enhet: Safari 26.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 78.69.13.117

Verifierad med BankID: Nils Göran Bertil Hulldin (19520706****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-18 17:52:13 UTC

Maria Persson

Brf City-Senioren

E-post: mariabpersson@hotmail.se
Enhet: Safari 26.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 80.215.189.93

Verifierad med BankID: MARIA BIRGITTA PERSSON (19660517****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-19 07:10:30 UTC

Susanne Leijonborg

Brf City-Senioren

E-post: susanne.leijonborg@hotmail.com
Enhet: Chrome 148.0.7778.166 on iPhone iOS 26.2.1 (smartphone)
IP nummer: 194.103.203.250

Verifierad med BankID: MAIT SUSANNE LEIJONBORG (19600418****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-19 08:03:51 UTC

Lars Andersson

Brf City-Senioren

E-post: larse.ander@gmail.com
Enhet: Chrome 148.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 77.218.231.173

Verifierad med BankID: LARS ANDERSSON (19490922****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-19 08:31:09 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Åsa Axell
Revisor
BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-19 09:32:06 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-19 09:32:06 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf City-Senioren, org.nr. 716453-1381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf City-Senioren för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: O0IYQ-IIEGW-IF7E7-T0Z3J-O745B-3OW1U

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf City-Senioren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Vid ett antal tillfällen under räkenskapsåret har skatter och avgifter inte betalats i rätt tid.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Penneo dokumentnyckel: O0IYQ-IIEGW-IF7E7-T0Z3J-O745B-3OW1U

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-05-19 09:31:45 UTC

Penneo dokumentnyckel: O0IYQ-IIEGW-IF7E7-T0Z3J-O745B-3OW1U

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.