
ÅRSREDOVISNING

2022

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

Årsredovisningen omfattar

- 1 Förvaltningsberättelse
- 3 Resultaträkning
- 4 Balansräkning
- 6 Noter

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor, uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger och förvaltar fastigheten Postboxen 2, beläggen i Lillån, Örebro. Redovisningen sker efter K3 regelverket. Årets verksamhet slutar med en förlust på 91 tkr (fg.år vinst 669 tkr).

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Lägenheter och lokalers yta

Den totala byggnadsytan uppgår till 2744 kvm, varav 2158kvm fördelas på 38 st lägenheter och 586 kvm fördelas på 8 st lokaler. Samtliga lokaler är uthyrda. Dessutom finns 17 st garageplatser och 12 st parkeringsplatser med motorvärmare. 3 st bostadslägenheter har bytt ägare under året.

Väsentliga händelser under året som gått:

Under året har en kontrollmätning gjord av samtliga lägenheter och andelstalen har efter det förändrats.

Vidare så har en större radonåtgärd gjorts i 20 utav föreningens 38 lägenheter.

Under 2023 kommer arbetet att fortsätta med radonsanering.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 140	2 093	2 122	2 010	1 999
Resultat efter finansiella poster tkr	-91	669	682	580	307
Balansomslutning tkr	10 180	10 134	9 603	9 064	8 762
Soliditet	26%	27%	22%	15%	9%
Årsavgift bostäder kr/m ²	799	799	799	794	772
Bankskuld kr /m ²	2 366	2 445	2 524	2 603	2 682
Räntekostnader kr /m ²	22	27	44	49	64

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	294 998	136 442	751 317	897 168	669 166	2 749 091
Resultatdisposition enligt årsstämma				669 166	-669 166	
Avsatt till yttre reparationsfond			344 000	-344 000		
lanspråtagande av yttre underhållsfond			-367 000	367 000		
Årets resultat					-91 259	-91 259
Belopp vid årets utgång	294 998	136 442	728 317	1 589 334	-91 259	2 657 832

Resultatdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 566 334
Årets resultat	-91 259
Avsatt till yttre reparationsfond	-344 000
lanspråtagande av yttre underhållsfond	367 000
Totalt	1 498 075

Balanseras i ny räkning 1 498 075

Ekonomiskt ställning och resultat

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Stadgeenlig avsättning till inre reparationsfond samt fond för yttre underhåll har gjorts.

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Föreningens intäkter för år			
Nettoomsättning	2	2 140 069	2 093 467
Övriga rörelseintäkter		10 245	25 286
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 150 314	2 118 753
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 831 374	-1 004 165
Personalkostnader	4	-99 679	-156 953
Avskrivningar	5,7	-250 675	-213 749
Summa rörelsens kostnader		-2 181 728	-1 374 867
Rörelseresultat		-31 414	743 886
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 002	-
Räntekostnader		-60 848	-74 720
		-59 846	-74 720
Resultat efter finansiella poster		-91 260	669 166
Årets resultat		-91 260	669 166

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	8 390 095	7 761 012
Pågående installation	8		871 150
Mark	6	13 844	13 844
Inventarier	7	63 434	53 298
Summa anläggningstillgångar		8 467 373	8 699 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		50 480	752
Kundfordringar		25 373	31 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 579	44 945
Summa kortfristiga fordringar		194 432	76 702
Kassa och bank		1 517 764	1 357 615
Summa omsättningstillgångar		1 712 196	1 434 317
SUMMA TILLGÅNGAR		10 179 569	10 133 621

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 998	294 998
Reservfond		136 442	136 442
Fond för yttreunderhåll		728 317	751 317
		<u>1 159 757</u>	<u>1 182 757</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 589 334	897 168
Årets resultat		-91 259	669 166
		<u>1 498 075</u>	<u>1 566 334</u>
Summa eget kapital		2 657 832	2 749 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 486 048	6 492 553
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 006 505	216 420
Leverantörsskulder		541 559	120 592
Skatteskulder		2 944	7 341
Övriga skulder		144 217	161 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 464	386 376
Summa kortfristiga skulder		<u>3 035 689</u>	<u>891 977</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 179 569	10 133 621

Tilläggsupplysningar

Noter till resultaträkningen

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivningsprinciper

Byggnadernas betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder. Bokförda värden har fördelats i en modell med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av fastigheter, med anpassning till de särskilda förutsättningarna i en bostadsrättsförening. Genomsnittlig avskrivning för byggnaden uppgår till 1,85 %. För övriga inventarier skrivs av på mellan 5 och 10 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Fond för yttre underhållsfond

Till yttre underhållsfonden sker avsättning enligt underhållsplan. Underhållsfonden redovisas som bundet eget kapital. Avsättningen redovisas som bundet eget kapital. Avsättningen redovisas i enlighet med BFNAR 2003:4 som en överföring från fritt till bundet eget kapital. Underhållsfonden får disponeras för att täcka peridiskt återkommande underhållsåtgärder, medan löpande reparationer belastar resultatet i samband med utförandet.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har 2 st lån som förfaller til betalning under 2023. Det som redovisas kortfristiga lån kommer att betalas under 2023. Nya lån kommer att tas för att lösa dessa lån .

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	Kronor	Kronor
	Lägenheter	1 724 047	1 723 506
	Garage, P-platser	92 865	98 370
	Hyrda lokaler	323 157	289 970
	Avsatt till fond för inre underhåll		-18 379
		<hr/>	<hr/>
		2 140 069	2 093 467

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

7 (9)

ORG NR 775000-0445

Not 3	Drift	2022	2021
		Kronor	Kronor
	Reparationer, fastighet	790 349	88 248
	Fastighetskatt	78 822	76 392
	Kontorskostnader	85 880	86 495
	Uppvärmning	432 470	439 527
	El	110 464	80 706
	Vatten och avlopp	99 799	93 200
	Renhållning	44 291	41 703
	Snöröjning	29 450	0
	TV/Fiber avgifter	103 400	31 748
	Försäkringar	56 449	66 105
	Hysesförluster	0	0
		<u>1 831 374</u>	<u>1 004 124</u>

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar	2022	2021
	Kronor	Kronor
Vaktmästare och lokalvårdare	20 440	62 820
Styrelsearvoden	57 000	57 000
Sociala kostnader	22 239	37 133
	<u>99 679</u>	<u>156 953</u>

Noter till Balansräkningen

Not 5	Byggnader	2022 12 31	2021 12 31
		Kronor	Kronor
	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	12 473 747	12 473 747
	<i>Årets investeringar</i>	871 150	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	13 344 897	12 473 747
	 <i>Ingående avskrivningar</i>	 -4 712 735	 -4 505 502
	<i>Årets avskrivningar</i>	-242 067	-207 233
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 954 802	-4 712 735
	 Utgående planenligt restvärde	 8 390 095	 7 761 012
	 Taxeringsvärde		
	<i>byggnader</i>	22 905 000	19 871 000
	<i>mark</i>	12 605 000	12 424 000
Not 6	Markvärde = anskaffningskostnad. Avskrives ej.		
Not 7	Inventarier		
	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	167 738	167 738
	<i>Årets investeringar</i>	18 744	-
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	186 482	167 738
	 <i>Ingående avskrivningar</i>	 -114 440	 -107 914
	<i>Årets avskrivningar</i>	-8 608	-6 526
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-123 048	-114 440
	 Utgående planenligt restvärde	 63 434	 53 298

		2021-12-31	2021-12-31
		Kronor	Kronor
Not 8	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	871 150	-
	Årets investeringar	-	871 150
	Avslutad investering	-871 150	
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	-	871 150
Not 9	Långfristiga skulder		
	Beräknad skuld om 5 år, föresatt att lånen förnyas på förfallodagen	5 410 453	5 626 873
	Ställda pantar		
	Säkerheter som ställts för egna skulder		
	<i>Fastighetsinteckningar</i>	9 780 000	9 780 000

Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Simon Mörn (ordf.)

Alexander Simpson

Frida Rosengren

Jan Helander

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

Åsa Axell

BoRevision AB

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."

Simon Kevin Mörn

Styrelseordförande

Serienummer: 19940907xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2023-04-20 06:03:37 UTC



JAN HELANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19510820xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2023-04-20 06:11:14 UTC



FRIDA ROSENGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19890626xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-04-22 19:00:56 UTC



Alexander Sigvard Jackson Simpson

Styrelseledamot

Serienummer: 19890924xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2023-04-23 07:59:43 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-04-24 06:55:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1AY6E-JCDHF-TUTAA-BQJWL-OVGGN-WCWL8

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>