
ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

Årsredovisningen omfattar

- 1 Förvaltningsberättelse
- 3 Resultaträkning
- 4 Balansräkning
- 6 Likviditetsanalys
- 7 Noter
- 10 Underskrifter

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 94 tkr (fg.år förlust 325 tkr).

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Lägenheter och lokalers yta

Den totala byggnadsytan uppgår till 2744 kvm, varav 2158 kvm fördelas på 38 st lägenheter och 586 kvm fördelas på 8 st lokaler. Samtliga lokaler är uthyrda. Dessutom finns 17 st garageplatser och 14 st parkeringsplatser med motorvärmare. 1 st bostadslägenheter har bytt ägare under året.

Väsentliga händelser under året som gått:

Radonsaneringen har slutförts och de åtgärdade lägenheterna har kommit under gränsvärdet för Radon. Vidare så har 17 st garage portar byts ut mot nya, och 38 st lägenhetsdörrar byts ut mot säkerhetsdörrar. Yttre underhåll på tomtmarken har också genomförts såsom kantskäring och iordningställande av grusgångar. Till följd av detta så har avgifterna höjts med 5% från 1 juli och hyran för garagen har höjts med 65:- per garage/månad och att nya lån har upptagits med 2 Mkr. Underhållsplanen har uppdaterats med utförda åtgärder.

Väsentliga händelser planerade under kommande år. Under kommande år har planerats följande utbyte av fönster i affärslokaler på Kåvivägen 9 och nytt glas i portar på samtliga hus. Vidare så kommer källarfönster och källardörrar att målas om.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	2 218	2 172	2 140	2 093	2 122
Resultat efter finansiella poster tkr	-94	-325	-91	669	682
Balansomslutning tkr	11 288	9 744	10 180	10 134	9 603
Soliditet	20%	24%	26%	27%	22%
Årsavgift bostäder kr/m ²	820	799	799	799	799
Bankskuld kr /m ²	2 937	2 287	2 366	2 445	2 524
Räntekostnader kr /m ²	89	35	22	27	44
Sparande/kvm totalyta	128	210	267	350	343
Energikostnad/kvm totalyta	256	242	234	224	175
Räntekänslighet	3,6	2,9	3,0	3,2	3,3
Årsavgift/totala intäkter	80%	79%	81%	82%	81%
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 735	2 908	3 009	3 109	3 209
Skuldsättning/kvm totalyta	2 937	2 287	2 366	2 445	2 524

Upplysning vid förlust

Förlusten under 2024 kan hänföras till den avslutade radonsanering och ett större underhåll av den yttre miljön i området. Radonsaneringen har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

De ökade räntekostnaderna påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Stvrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för den löpande verksamheten.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	294 998	136 442	273 483	1 952 909	-324 714	2 333 118
Resultatdisposition enligt årsstämma				-324 714	324 714	
Avsatt till yttre reparationsfond			119 382	-119 382		
lanspråtagande av yttre underhållsfond			-179 896	179 896		
Årets resultat					-93 704	-93 704
Belopp vid årets utgång	294 998	136 442	212 969	1 688 709	-93 704	2 239 414

Resultatdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 628 195
Årets resultat	-93 704
Avsatt till yttre reparationsfond	-119 382
lanspråtagande av yttre underhållsfond	179 896
Totalt	1 595 005

Balanseras i ny räkning 1 595 005

Ekonomiskt ställning och resultat

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Stadseenlig avsättning till 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	2024	2023
Föreningens intäkter för år			
Nettoomsättning	2	2 218 927	2 172 799
Övriga rörelseintäkter		2 011	7 366
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 220 938	2 180 165
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 746 100	-2 084 569
Personalkostnader	4	-64 892	-69 555
Avskrivningar	5,7	-265 082	-254 837
Summa rörelsens kostnader		-2 076 074	-2 408 961
Rörelseresultat		144 864	-228 796
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 011	544
Räntekostnader		-239 579	-96 462
		-238 568	-95 918
Resultat efter finansiella poster		-93 704	-324 714
Årets resultat		-93 704	-324 714

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	9 271 560	8 148 032
Mark	6	13 844	13 844
Inventarier	7	37 886	50 660
Summa anläggningstillgångar		9 323 290	8 212 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		25 662	56 125
Kundfordringar		27 671	24 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 316	74 229
Summa kortfristiga fordringar		139 649	154 897
Kassa och bank		1 824 581	1 377 191
Summa omsättningstillgångar		1 964 230	1 532 088
SUMMA TILLGÅNGAR		11 287 520	9 744 624

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 998	294 998
Reservfond		136 442	136 442
Fond för yttreunderhåll		212 969	273 483
		<u>644 409</u>	<u>704 923</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 688 709	1 952 909
Årets resultat		-93 704	-324 714
		<u>1 595 005</u>	<u>1 628 195</u>
Summa eget kapital		2 239 414	2 333 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 164 865	2 289 893
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 894 848	3 986 240
Leverantörsskulder		412 755	651 006
Skatteskulder		7 162	5 604
Övriga skulder		138 344	138 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 132	340 419
Summa kortfristiga skulder		<u>6 883 241</u>	<u>5 121 613</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 287 520	9 744 624

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat efter avskrivningar	144 864	-228 796
Återläggning avskrivningar	265 082	254 837
Erhållna räntor	1 011	544
Betalda räntor	-239 579	-96 462
Förändring rörelsekapital		
Kundfordringar - förändring	-3 128	830
Kortfristiga fordringar - förändring	18 376	38 705
Leverantörsskulder - förändring	-238 251	109 447
Kortfristiga skulder - förändring	91 271	-3 258
<i>Kassaflöde löpande verksamhet</i>	<i>39 646</i>	<i>75 847</i>
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar	-1 375 836	0
Finansiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Kassaflöde investeringsverksamhet</i>	<i>-1 375 836</i>	<i>0</i>
Finansieringsverksamhet		
Långfristiga skulder	1 783 580	-216 420
<i>Kassaflöde finansieringsverksamhet</i>	<i>1 783 580</i>	<i>-216 420</i>
<i>Kassaflöde</i>	<i>447 390</i>	<i>-140 573</i>
Ingående kassa	1 377 191	1 517 764
Utgående kassa	1 824 581	1 377 191

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 4 st lån som förfaller til betalning under 2025. Det som redovisas kortfristiga lån kommer att betalas under 2025. Nya lån kommer att tas för att lösa dessa lån .

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	Kronor	Kronor
	Lägenheter (inkl. värme, vatten, sophämtning, bredband och gemensam el)	1 768 488	1 723 536
	Garage, P-platser	110 671	99 405
	Hyrda lokaler	339 768	349 858
		2 218 927	2 172 799

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

8 (10)

Not 3	Drift	2024	2023
		Kronor	Kronor
	Underhåll av fastigheter	117 961	41 873
	Underhåll av fastigheter avtalat	196 748	183 725
	Underhåll av fastigheter enligt plan	179 896	645 926
	Fastighetsskatt	83 040	81 482
	Kontorskostnader	94 705	88 073
	Uppvärmning	498 091	479 970
	El	120 144	98 675
	Vatten och avlopp	84 577	86 251
	Renhållning	60 932	43 900
	Snöröjning	95 512	154 556
	TV/Fiber avgifter	142 261	108 038
	Försäkringar	72 233	72 100
		1 746 100	2 084 569

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar	Kronor	Kronor
Styrelsearvoden	57 000	57 000
Sociala kostnader	7 892	12 555
	64 892	69 555

Noter till Balansräkningen

Not 5	Byggnader	2024 12 31 Kronor	2023 12 31 Kronor
	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	13 344 897	13 344 897
	Årets investeringar	1 375 836	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 720 733	13 344 897
	 <i>Ingående avskrivningar</i>	-5 196 865	-4 954 802
	Årets avskrivningar	-252 308	-242 063
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 449 173	-5 196 865
	 Utgående planenligt restvärde	9 271 560	8 148 032
	 Taxeringsvärde		
	<i>byggnader</i>	22 905 000	22 905 000
	<i>mark</i>	12 605 000	12 605 000
Not 6	Markvärde = anskaffningskostnad. Avskrives ej.		
Not 7	Inventarier		
	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	186 482	186 482
	Årets investeringar	-	-
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	186 482	186 482
	 <i>Ingående avskrivningar</i>	-135 822	-123 048
	Årets avskrivningar	-12 774	-12 774
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-148 596	-135 822
	 Utgående planenligt restvärde	37 886	50 660

2024-12-31
Kronor2023-12-31
Kronor

Not 8

Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Omsätt- ningsdag		
Stadshypotek	1,30%	2025-01-30	609 312	624 836
Stadshypotek	4,18%	2026-01-30	373 131	382 635
Stadshypotek	5,00%	2026-06-30	1 307 450	1 407 450
Stadshypotek	4,31%	2025-03-30	3 769 820	3 861 212
Stadshypotek	4,33%	2025-04-30	500 000	-
Stadshypotek	3,55%	2025-02-25	1 500 000	-
			8 059 713	6 276 133
Kortfristig del av lånen			5 894 848	3 986 240
Beräknad skuld om 5 år, förutsatt att lånen förnyas på förfallodagen			6 977 613	5 194 033
Ställda panter				
Säkerheter som ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			9 780 000	9 780 000

Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Björn Gustafson (ordf.)

Alexander Simpson

Frida Rosengren

Jan Helander

Kjell Ågren

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."

JAN HELANDER

Styrelseledamot

Serienummer: ea738eb4419b0f[...]15bad9e62bf1e

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-04-30 14:13:32 UTC



FRIDA HELENA ROSENGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 18bda7aebb75ec[...]9b8b6610b5df0

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-30 20:57:50 UTC



Björn Åke Gustafsson

Styrelseordförande

Serienummer: ed40484bb09dd6[...]58e8a59660586

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-05-01 06:25:36 UTC



KJELL BÖRJE ÅGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 461a191a119198[...]c01172affe673

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-05-01 07:30:53 UTC



Alexander Sigvard Jackson Simpson

Styrelseledamot

Serienummer: 973b7e9ea43a6f[...]f7f1c84b283d5

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-04 14:11:03 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-05-05 07:25:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.