

Årsredovisning
för
Brf Söderängarna i Örebro
769629-4177

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Söderängarna i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2015-01-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2015-01-19. Intygad ekonomisk plan undertecknades av den byggande styrelsen 2016-11-03.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Pontus Berggren	Ordförande	2025
Hanna Klaar	Ledamot	2026
Joseph Danielsson	Ledamot	2027
Susanne Eriksson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Alice Leiding	Suppleant	2026
---------------	-----------	------

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 11 (13) st protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Maivor Ljungdahl	Sammanställande	2025
Monika Maltvik		2025

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Örebro Kamomillen 1 som föreningen förvärvade 2015-11-17. Fastigheten består av 1 st byggnad med 59 st bostadslägenheter, 1 st lokal, 35 st garage, 6 st p-platser och 4 st MC-platser. Bostadsarean uppgår till 3923 kvm. Lokalarean uppgår till 72 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	9 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Örebro Kamomillen GA:2 med Örebro Kamomillen 2 och Örebro Kamomillen 11 avseende grönområde, andelstal 48/100 samt gemensamhetsanläggning GA:3 med Kamomillen 11 avseende miljöbod, andelstal 50/100.

Fastighetsavgift/-skatt

Nybyggd fastighet är avgiftsbefriad i 15 år. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Totalförvaltning
Telia Sonera	TV, bredband
E.ON	El, fjärrvärme
PreZero Recycling	Avfall
Örebro Kommun	Vatten, avfall
KONE	Hisservice
Hörmann Svenska AB	Garageportservice
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiska brandskydsarbetet (SBA)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är en förlust 46 013kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter och hyror

Under året har årsavgifterna höjts med 8%. Styrelsen planerar en höjning på 4% för 2025. Månadshyran för garage, p-platser och MC-platserna har ej höjts under 2024. Garage platse går till 900kr, p-plats från 400kr går till 425kr och MC-plats går till 350kr. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av el och vatten.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2021 som sträcker sig 30 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Underhållsplanen uppdateras och utnyttjas vid varje års budgetarbete. På detta sätt får föreningen en god överblick hela tiden av vilket planerat underhåll som står på tur. Årets rekommenderad avsättning är 847 058kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Årets reparationer och underhåll

Under året har förening uppgraderat hissarna till 4g till en kostnad för 40 000kr samt har förening gjort mindre reparationer på garageporten.

Övrigt

Förening har avslutat avtal med Egeryds Ekonomisk Förvalning samt Fastighetsskötsel per 2024-12-31

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	83
Under året avgående medlemmar	-11
Under året tillkommande medlemmar	8
Medlemmar vid årets slut	80

Under året har 7 st (3) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 768	3 687	3 605	3 339	3 241
Resultat efter finansiella poster	-46	-88	55	60	54
Balansomslutning	146 022	146 608	147 237	148 907	149 570
Kassalikviditet (%)	544	305	188	189	371
Soliditet (%)	65	65	65	64	64
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 813	12 919	13 020	13 374	13 724
Årsavgift per kvm bostadsyta	847	810	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	88	80	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 582	9 897	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	492	215	-	-	-
Energikostnad/kvm	62	142	-	-	-
Räntekänslighet i %	15	15	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	94 870 000	3 420 166	-2 990 518	-88 080
Balansering fg. årsresultat			-88 080	88 080
Årets avs. till yttre fond		847 058	-847 058	
Årets resultat				<u>-46 013</u>
Eget kapital 2024-12-31	<u>94 870 000</u>	<u>4 267 224</u>	<u>-3 925 656</u>	<u>-46 013</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 078 597
Årets avsättning till yttre fond	-847 058
årets förlust	-46 013
	-3 971 668
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 971 668
	-3 971 668

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 768 416	3 687 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	299 550
Summa rörelseintäkter		3 768 416	3 986 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 021 688	-1 421 285
Övriga externa kostnader	5	-474 104	-403 641
Personalkostnader och arvoden	6	-150 607	-154 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 071 459	-1 053 652
Summa rörelsekostnader		-2 717 859	-3 032 872
Rörelseresultat		1 050 557	953 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 345	2 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 915	-1 044 859
Summa finansiella poster		-1 096 570	-1 042 038
Resultat efter finansiella poster		-46 013	-88 100
Årets resultat		-46 013	-88 100

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 554 854	143 626 313
Summa materiella anläggningstillgångar		142 554 854	143 626 313
Summa anläggningstillgångar		142 554 854	143 626 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 812	5 366
Övriga fordringar	8	239 918	200 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 375	192 195
Summa kortfristiga fordringar		296 105	397 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 171 151	2 584 075
Summa kassa och bank		3 171 151	2 584 075
Summa omsättningstillgångar		3 467 256	2 982 056
SUMMA TILLGÅNGAR		146 022 110	146 608 369

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 870 000

94 870 000

Fond för yttre underhåll

4 267 224

3 420 166

Summa bundet eget kapital

99 137 224

98 290 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 925 656

-2 990 498

Årets resultat

-46 013

-88 100

Summa fritt eget kapital

-3 971 668

-3 078 598

Summa eget kapital

95 165 556

95 211 568

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

49 618 348

50 451 740

Summa långfristiga skulder

49 618 348

50 451 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

636 880

220 184

Leverantörsskulder

129 347

170 992

Aktuella skatteskulder

796

57 536

Övriga skulder

74 474

13 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

396 709

483 000

Summa kortfristiga skulder

1 238 206

945 061

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 022 110

146 608 369

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-46 013

-88 100

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 071 459

1 053 652

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 025 446

965 552

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

101 876

-130 750

Förändring av kortfristiga skulder

-123 550

-134 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 003 772

700 551

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

201 015

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

201 015

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-416 696

-405 978

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-416 696

-405 978

Årets kassaflöde

587 076

495 588

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 584 074

2 088 486

Likvida medel vid årets slut

3 171 151

2 584 074

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet har skett enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	120
Solceller	25

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas 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 exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder exklusive lån som ska omsättas.

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm

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

Årsavgift/totala intäkter

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

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/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 %

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	27 925	21 825
Hysesintäkter lokaler momspl	349 965	425 400
Årsavgifter bostäder	3 094 459	2 864 510
Hysesintäkter lokaler momspl	44 906	40 392
Småskalig elproduktion solceller	22 503	22 796
Avgiftsrabatt	-92	0
Varmvatten, rörlig avgift	47 658	61 044
Kallvatten, rörlig avgift	34 043	42 828
Öresutjämning	60	0
El rörlig avgift	146 982	208 462
öres- och kronutjämning	7	3
	3 768 416	3 687 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	92 901
Försäkringsersättningar	0	206 649
	0	299 550

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
	2 526	
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 544	10 607
Hissbesiktning	8 425	9 906
Serviceavtal	175 296	21 287
Snöröjning och sandning	48 500	42 207
Rep bostäder	31 772	291 366
Fastighetsel	208 620	313 341
Fjärrvärme	294 521	326 561
Vatten	83 005	87 979
Sophämtning	110 782	102 389
Fastighetsförsäkringar	45 494	31 375
Övrigt	5 550	5 852
Fastighetsavgift/skatt	-28 370	28 370
Underh gemensamma utr	15 822	137 945
Jourutryckning	2 101	1 571
Rep hiss	0	10 529
Lokalhyra	1 100	0
	1 021 688	1 421 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	3 051	2 805
Datakommunikation	201 519	142 402
Ersättningar till revisor	18 125	13 500
Förvaltningsavtal	190 784	183 872
Övriga förvaltningskostnader	42 657	43 152
Bankkostnader	4 717	4 946
Kreditupplysning	900	450
Övriga externa tjänster	5 591	10 717
Hisstelefon/porttelefon	1 207	1 212
Inkasso/betalningsföreläggande	5 553	585
	474 104	403 641

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	117 405
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	36 007	36 889
	150 607	154 294

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	150 578 121	150 779 136
Årets anskaffningar		-201 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 578 121	150 578 121
Ingående avskrivningar	-6 951 808	-5 898 156
Årets avskrivningar	-1 071 459	-1 053 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023 267	-6 951 808
Utgående redovisat värde	142 554 854	143 626 313
Taxeringsvärden byggnader	85 756 000	85 756 000
Taxeringsvärden mark	23 281 000	23 281 000
	109 037 000	109 037 000
Bokfört värde byggnader	115 318 122	116 876 313
Bokfört värde mark	27 236 732	26 750 000
	142 554 854	143 626 313

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	192 222	169 399
Momsfordran	0	31 021
Fordringar hos leverantörer	47 696	0
	239 918	200 420

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 375	192 195
Förutbetald TV och bredband	0	13 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	47 696
Uppl intäkt för el och vatten	0	124 876
	47 375	378 115

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,010	2026-04-30	6 034 666	6 162 666
Stadshypotek	1,11	2025-04-30	17 501 755	17 644 287
Stadshypotek	2,81	2027-04-30	17 059 693	17 107 693
Stadshypotek	3,99	2028-04-30	9 669 114	9 767 278
			50 265 228	50 681 924

Amorteringar enligt avtal	416 696	405 978
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 50 265 946kr.

Kortfristig del: 416 696kr.

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 48 181 748kr.

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	55 090 000	55 090 000
	55 090 000	55 090 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter		286 829
Upplupna räntekostnader	93 536	94 045
Förutbetalda avgifter(HSB)	231 261	0
Upplupen kostnad el	13 763	34 860
Upplupen kostnad fjärrvärme	0	49 172
Upplupen sophämtning	4 254	3 604
Upplupen kostnad datakommunikation	41 343	0
Upplupet arvode	0	14 489
Upplupen IMD	14 372	0
	398 529	482 999

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-En ännu ej fastställd andel av årets resultat kommer användas till extra amortering.

Örebro

Pontus Berggren
Ordförande

Hanna Klaar
Ledamot

Joseph Danielsson
Ledamot

Susanne Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
BoRevision AB