

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 | Sammankallande | 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 204-12-31

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 | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| 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 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| 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