

Årsredovisning
för
Brf Sörbyängen i Örebro
769629-5422

Räkenskapsåret

2024



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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-09-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat uppgår till -1 107 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 029 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 922 tkr.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vinrutan 1 i Örebro kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 113 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Fastigheternas boyta uppgår till 6 910 kvm och yta för uthyrda lokaler uppgår till 254 kvm. Byggnaderna är uppförda 2015-2016. Fastigheternas adress är Karlsdalsallén 51-65 i Örebro stad.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Föreningen har under året köpt ekonomisk och teknisk förvaltning av Riksbyggen enligt avtal. Från och med 2025 har avtal om teknisk förvaltning åter avtalats med Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen kommer tillsvidare att skötas internt i föreningen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 562 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Reparationerna avser i huvudsak hissreparationer samt vattenskada i gymlokal. Försäkringsersättning för dessa uppgår till 315 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Claus-Göran Hjelm
Adem Alkic
Mia Frank
Anders Lundgren
Glenn Lilja
Anders Alkman
Lars Eliasson

Uppdrag

Ledamot, ordförande
Ledamot, vice ordförande
Ledamot, sekreterare
Ledamot, kassör
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Valberedning

Maria Velandar
Erica Hjelm

Styrelsen har sammanträtt vid 12 tillfällen under året. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Anders Eriksson, förtroenedevald revisor
Markus Forsberg, extern revisor

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	6 860	6 349
Resultat efter finansiella poster	-1 107	-714
Soliditet (%)	64,0	63,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	741
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 886	12 418
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 323	12 874
Sparande kr per kvm (kr/kvm)	129	191
Räntekänslighet (%)	12,4	15,6
Energikostnad kr per kvm (kr/kvm)	200	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	86,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt

underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 420 500	3 718 921	902 672	-714 364	156 327 729
Disposition enl. årsstämmobeslut			-714 364	714 364	0
Årets resultat				-1 107 263	-1 107 263
Belopp vid årets utgång	152 420 500	3 718 921	188 308	-1 107 263	155 220 466

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	188 308
årets förlust	-1 107 263
	-918 955

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-1 218 955
	-918 955

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning
Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	6 684	6 349
Övriga rörelseintäkter	3	490	306
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 174	6 655

Rörelsekostnader

Driftskostnader	4	-3 011	-2 840
Övriga externa kostnader	5	-448	-534
Personalkostnader	6	-166	-165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 029	-2 029
Summa rörelsekostnader		-5 654	-5 568
Rörelseresultat		1 520	1 087

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 771	-1 917
Summa finansiella poster		-2 627	-1 801
Resultat efter finansiella poster		-1 107	-714

Resultat före skatt

-1 107 **-714**

Årets resultat

-1 107 **-714**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	237 752	239 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	141	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	51
Summa materiella anläggningstillgångar		237 893	239 779
Summa anläggningstillgångar		237 893	239 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		222	25
Övriga fordringar	9, 10	105	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	252	264
Summa kortfristiga fordringar		579	360
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 198	6 335
Summa kassa och bank		3 198	6 335
Summa omsättningstillgångar		3 777	6 695
SUMMA TILLGÅNGAR		241 670	246 474

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

152 420

152 420

Fond för yttre underhåll

3 719

3 719

Summa bundet eget kapital

156 139

156 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

188

903

Årets resultat

-1 107

-714

Summa fritt eget kapital

-919

189

Summa eget kapital

155 220

156 328

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

30 000

0

Summa långfristiga skulder

30 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

55 154

88 954

Leverantörsskulder

213

169

Skatteskulder

15

63

63

Övriga skulder

16

103

35

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

917

925

Summa kortfristiga skulder

56 450

90 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

241 670

246 474

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 107	-714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 029	2 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		922	1 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-219	116
Förändring av kortfristiga skulder		97	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		800	1 603
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-143	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 800	-967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 800	-967
Årets kassaflöde		-3 143	636
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 335	5 699
Likvida medel vid årets slut		3 192	6 335

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 454	5 122
Årsavgifter lokaler	490	454
Hyror parkeringsplatser	321	326
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3	-4
Rabatter		-6
Elavgifter	422	456
	6 684	6 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Kabel-tv-avgifter	133	133
Övriga ersättningar	43	44
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-1	0
Erhållna statliga bidrag		100
Övriga rörelseintäkter		18
Försäkringsersättningar	315	11
	490	306

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	106	36
Reparationer	459	395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32	32
Försäkringspremier	108	108
Kabel- och digital-TV	211	204
Serviceavtal	64	26
Sotning	0	26
Obligatoriska besiktningar	6	161
Bevakningskostnader	11	1
Övriga utgifter, köpta tjänster		38
Snö- och halkbekämpning	220	95
Statuskontroll	0	15
Förbrukningsinventarier		61
Vatten	186	206
Fastighetsel	727	585
Uppvärmning	525	520
Sophantering och återvinning	253	193
Förvaltningsarvode drift		138
Försäkringsskador	103	
	3 011	2 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	317	321
IT-kostnader	4	6
Arvode, yrkesrevisorer	30	18
Övriga förvaltningskostnader		113
Kreditupplysningar		0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9	2
Kontorsmateriel		5
Telefon och porto	7	0
Bankkostnader	10	8
Förbrukningsinventarier	47	30
Förbrukningsmaterial	20	31
Övriga externa tjänster	4	
	448	534

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Övriga arvoden	12	31
Styrelsearvoden	115	114
Sociala kostnader (ingår ej i totalsumma)	(38)	(20)
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	127	145

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 822	253 822
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 822	253 822
Ingående avskrivningar	-14 093	-12 117
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 976	-1 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 069	-14 093
Utgående redovisat värde	237 753	239 729
Taxeringsvärden byggnader	149 820	149 820
Taxeringsvärden mark	40 330	40 330
	190 150	190 150

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264	264
Inköp	144	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	264
Ingående avskrivningar	-214	-161
Årets avskrivningar	-53	-53
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267	-214
Utgående redovisat värde	141	50

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	222	25
	222	25

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	105	71
Övriga poster	0	
	105	71

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4
Förutbetalda försäkringspremier	123	123
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	84
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	53
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129	
	252	264

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	2
Banktillgodohavanden	3 196	6 335
	3 198	6 337

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 3,72% 25-01-02	3,72%	2025-01-02	28 154	29 454
Handelsbanken/Stadshypotek	2,59	2025-12-01	27 000	0
Danske Bank				30 000
SBAB				29 500
			55 154	88 954

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken/Stadshypotek	2,83	2026-12-30	30 000	0
			30 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 100 000 000 kr.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	63	63
	63	63

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	28	35
Upplupna sociala avgifter	41	0
Övriga kortfristiga skulder	34	0
	103	35

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader		68
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	78	34
Upplupna elkostnader	83	56
Upplupna värmekostnader	68	76
Upplupna kostnader för renhållning	8	3
Upplupna revisionsarvoden	18	18
Upplupna styrelsearvoden	115	136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	522	499
	917	925

Styrelsens underskrifter

Örebro

Claus-Göran Hjelm
Ordförande

Adem Alkic
Vice ordförande

Anders Lundgren
Kassör

Mia Frank
Sekreterare

Anders Alkman
Ledamot

Glenn Lilja
Ledamot

Lars Eliason
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats