

Årsredovisning
för
Brf Sörbyängen i Örebro

769629-5422

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Brf Sörbyängen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-06-27.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat uppgår till -674 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 054 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 380 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 teknisk förvaltning av Riksbyggen enligt avtal. Den ekonomiska förvaltningen sköts 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 623 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Reparationerna avser i huvudsak hissreparationer samt vattenskada i gymlokal. Försäkringsersättning för dessa uppgår till 349 tkr.

Underhållsplan:

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

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
Nina Glimvall

Uppdrag

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

Valberedning

Emilie Pless
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, förtroendevald revisor
Lars Andersson, extern revisor

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 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat att årsavgiften från första juli 2026 kommer justeras upp med 10 procent. Detta blir den andra höjningen sedan föreningen bildades år 2015 och anledningen är höjda kostnader för räntor samt andra driftskostnader. Den höjning som görs nu bidrar förhoppningsvis till en ekonomi i bättre balans med ett positivt resultat från år 2027 - förutsatt att nuvarande kostnadsnivå kan hållas.

Årsavgiften för 2025 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 971,0	6 860,0	6 349,0
Resultat efter finansiella poster	-674,0	-1 107,0	-714,0
Soliditet (%)	65,0	64,0	63,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	789	741
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 655	11 886	12 418
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 083	12 323	12 874
Sparande kr per kvm (kr/kvm)	193	129	191
Räntekänslighet (%)	12,0	12,4	15,6
Energikostnad kr per kvm (kr/kvm)	225	200	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,0	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.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	188 308	-1 107 263	155 220 466
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 107 263	1 107 263	0
Reservering för underhållsfond		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-674 295	-674 295
Belopp vid årets utgång	152 420 500	4 018 921	-1 218 955	-674 295	154 546 171

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 218 955
årets förlust	-674 295
	-1 893 250

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-2 193 250
	-1 893 250

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 804	6 684
Övriga rörelseintäkter	3	522	490
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 326	7 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 826	-3 011
Övriga externa kostnader	5	-561	-448
Personalkostnader	6	-262	-166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 054	-2 029
Summa rörelsekostnader		-5 703	-5 654
Rörelseresultat		1 623	1 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 351	-2 771
Summa finansiella poster		-2 297	-2 627
Resultat efter finansiella poster		-674	-1 107
Resultat före skatt		-674	-1 107
Årets resultat		-674	-1 107

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	235 909	237 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	64	141
Summa materiella anläggningstillgångar		235 973	237 893

Summa anläggningstillgångar

235 973 237 893

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		117	222
Övriga fordringar	9, 10	23	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	320	252
Summa kortfristiga fordringar		460	579

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 219	3 198
Summa kassa och bank		3 219	3 198
Summa omsättningstillgångar		3 679	3 777

SUMMA TILLGÅNGAR

239 652 241 670

Balansräkning

Tkr

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		152 420	152 420
Fond för yttre underhåll		4 019	3 719
Summa bundet eget kapital		156 439	156 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 219	188
Årets resultat		-674	-1 107
Summa fritt eget kapital		-1 893	-919
Summa eget kapital		154 546	155 220

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	83 500	30 000
Summa långfristiga skulder		83 500	30 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		0	55 154
Leverantörsskulder		635	213
Skatteskulder	14	32	63
Övriga skulder	15	45	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	894	917
Summa kortfristiga skulder		1 606	56 450

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

239 652 241 670

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-674	-1 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 054	2 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 380	922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	119	-219
Förändring av kortfristiga skulder	310	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 809	806
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-134	-143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134	-143
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 654	-3 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 654	-3 800
Årets kassaflöde	21	-3 137
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 198	6 335
Likvida medel vid årets slut	3 219	3 198

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 363	5 341
Årsavgifter lokaler	543	530
Hyror parkeringsplatser	337	321
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser		-3
Hyra av orangeri/övernattningsrum	10	
Elavgifter hushållsel	492	422
Elavgifter parkeringsplatser	56	
Faktureringsavgifter	3	
	6 806	6 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Kabel-tv-avgifter	133	133
Övriga ersättningar	40	43
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar		-1
Försäkringsersättningar	349	315
	522	490

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	30	106
Reparationer	163	459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32	32
Försäkringspremier		108
Kabel- och digital-TV	165	211
Serviceavtal	19	64
Sotning		0
Obligatoriska besiktningar		6
Bevakningskostnader	8	11
Snö- och halkbekämpning	82	220
Vatten	275	186
Fastighetsel	838	727
Uppvärmning	499	525
Sophantering och återvinning	254	253
Försäkringsskador	461	103
	2 826	3 012

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration		317
IT-kostnader	44	4
Arvode, yrkesrevisorer	24	30
Övriga förvaltningskostnader	242	
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter		9
Kontorsmateriel	9	
Telefon och porto		7
Bankkostnader	10	10
Förbrukningsinventarier	4	47
Förbrukningsmaterial	67	20
Övriga externa tjänster	37	
Fastighetsförsäkringspremier	123	
	561	444

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner	112	
Styrelsearvoden	125	115
Sociala kostnader (ingår ej i totalsumma)	(24)	38)
Övriga arvoden		12
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	237	127

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 822	253 822
Inköp	135	0
		0
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 956	253 822
Ingående avskrivningar	-16 070	-14 093
		0
Årets avskrivningar	-1 977	-1 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 047	-16 070
Utgående redovisat värde	235 909	237 752
Taxeringsvärden byggnader	149 820	149 820
Taxeringsvärden mark	40 330	40 330
	190 150	190 150

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408	264
Inköp	0	144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	408
Ingående avskrivningar	-267	-214
Årets avskrivningar	-76	-53
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343	-267
Utgående redovisat värde	65	141

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	117	222
	117	222

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4	105
Övriga poster	19	0
	23	105

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127	123
Förutbetalt förvaltningsarvode	39	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116	129
	320	253

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	2
Banktillgodohavanden	3 217	3 196
	3 219	3 198

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken/Stadshypotek AB	2,64	2027-12-01	25 500	27 000
Handelsbanken/Stadshypotek AB	2,43	2026-12-31	28 000	28 154
Handelsbanken/Stadshypotek AB	2,83	2026-12-31	30 000	30 000
			83 500	85 154
Kortfristig del av långfristig skuld			58 000	

Kortfristig del av långfristig skuld avser skulder med ränteändringsdag inom ett år från bokslutsdagen.

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

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	32	63
	32	63

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	8	28
Upplupna sociala avgifter	37	41
Övriga kortfristiga skulder		34
	45	103

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade kundfakturor	567	522
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	128	152
Upplupna styrelsearvoden	125	115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74	128
	894	916

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 11 mars 2026

Örebro 2026-03-11

Claus-Göran Hjelm
Ordförande

Adem Alkic
Vice ordförande

Anders Lundgren
Kassör

Mia Frank
Ledamot

Anders Alkman
Ledamot

Glenn Lilja
Ledamot

Nina Glimvall
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Andersson
Extern revisor

Anders Eriksson
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Sörbyängen i Örebro
769629-5422

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sörbyängen i Örebro intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.