
ÅRSREDOVISNING

2025

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 287 tkr (fg.år förlust 94 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma i maj 2025 haft följande sammansättning

Björn Gustafson	ledamot, ordförande
Jan Helander	ledamot
Alexander Simpson	ledamot
Frida Rosengren	ledamot
Kjell Ågren	ledamot
Eva-Lill Andersson	suppleant
Cassandra Larsson	suppleant
Niclas Lowndes	suppleant

Revisor

Åsa Axell	Borevision AB
-----------	---------------

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten under 2025 inklusive 1 st konstituerade möte efter årsstämman.

Överlåtelse

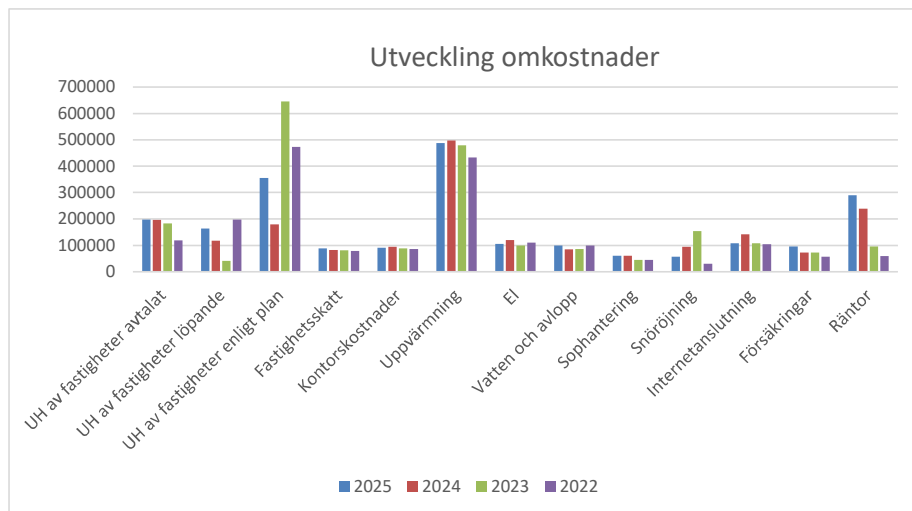
Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av prisbasbeloppet.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Ekonomi

Föreningen gör i år, rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, ett resultat från verksamheten på -178 tkr. Tas hänsyn även till förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar är årets likvidflöden negativt med 626 tkr. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Kostnadsutveckling



Väsentliga händelser under året som gått:

Följande åtgärder har utförts under året, samtliga fönster till affärslokaler på Kåvivägen 9 och samtliga fönster i portar har bytts. Vidare så har alla källarfönster och källardörrar att målas om.

Planerade åtgärder för kommande år:

Under kommande året har följande åtgärder planerats att genomföra, OVK besiktning av fastigheten, vidare kommer samtliga lån att omsättas med olika löptider. I övrigt så har inga större åtgärder planerats under kommande år.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	2 272	2 218	2 172	2 140	2 093
Resultat efter finansiella poster tkr	-287	-94	-325	-91	669
Balansomslutning tkr	10 596	11 288	9 744	10 180	10 134
Soliditet	18%	20%	24%	26%	27%
Årsavgift bostäder kr/m ²	839	820	799	799	799
Bankskuld kr /m ²	2 858	2 937	2 287	2 366	2 445
Räntekostnader kr /m ²	106	89	35	22	27
Sparande/kvm totalyta	134	128	210	267	350
Energikostnad/kvm totalyta	253	256	242	234	224
Räntekänslighet	3,45	3,6	2,9	3,0	3,2
Årsavgift/totala intäkter	80%	80%	79%	81%	82%
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 635	3 735	2 908	3 009	3 109
Skuldsättning/kvm totalyta	2 858	2 937	2 287	2 366	2 445

Upplysning vid förlust

Förlusten under 2025 kan hänföras till underhåll, såsom målning av källarfönster och lokalfönster samt utbyte av glas i dessa. Självrisk med förhöjd åldersavdrag i samband med en brandskada och iordningställande av skyddsrum. Styrelsen 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	212 969	1 688 709	-93 704	2 239 414
Resultatdisposition enligt årsstämma				-93 704	93 704	
Avsatt till yttre reparationsfond			188 000	-188 000		
lanspråtagande av yttre underhållsfond			-355 990	355 990		
Årets resultat					-286 615	-286 615
Belopp vid årets utgång	294 998	136 442	44 979	1 762 995	-286 615	1 952 799

Resultatdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 595 005
Årets resultat	-286 615
Avsatt till yttre reparationsfond	-188 000
lanspråtagande av yttre underhållsfond	355 990
Totalt	1 476 380
Balanseras i ny räkning	1 476 380

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	2025	2024
Föreningens intäkter för år			
Nettoomsättning	2	2 271 732	2 218 927
Övriga rörelseintäkter		4 120	2 011
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 275 852	2 220 938
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 909 182	-1 746 100
Personalkostnader	4	-64 548	-64 892
Avskrivningar	5,7	-298 499	-265 082
Summa rörelsens kostnader		-2 272 229	-2 076 074
Rörelseresultat		3 623	144 864
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		532	1 011
Räntekostnader		-290 770	-239 579
		-290 238	-238 568
Resultat efter finansiella poster		-286 615	-93 704
Årets resultat		-286 615	-93 704

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	9 216 463	9 271 560
Mark	6	13 844	13 844
Inventarier	7	27 194	37 886
Summa anläggningstillgångar		9 257 501	9 323 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		16 230	25 662
Kundfordringar		33 723	27 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 200	86 316
Summa kortfristiga fordringar		140 153	139 649
Kassa och bank		1 197 914	1 824 581
Summa omsättningstillgångar		1 338 067	1 964 230
SUMMA TILLGÅNGAR		10 595 568	11 287 520

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 998	294 998
Reservfond		136 442	136 442
Fond för yttreunderhåll		44 979	212 969
		<u>476 419</u>	<u>644 409</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 762 995	1 688 709
Årets resultat		-286 615	-93 704
		<u>1 476 380</u>	<u>1 595 005</u>
Summa eget kapital		1 952 799	2 239 414
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2 164 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 843 293	5 894 848
Leverantörsskulder		257 257	412 755
Skatteskulder		10 187	7 162
Övriga skulder		138 344	138 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		393 688	430 132
Summa kortfristiga skulder		<u>8 642 769</u>	<u>6 883 241</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 595 568	11 287 520

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat efter avskrivningar	3 623	144 864
Återläggning avskrivningar	298 499	265 082
Erhållna räntor	532	1 011
Betalda räntor	-290 770	-239 579
Förändring rörelsekapital		
Kundfordringar - förändring	-6 052	-3 128
Kortfristiga fordringar - förändring	5 548	18 376
Leverantörsskulder - förändring	-155 498	-238 251
Kortfristiga skulder - förändring	-33 419	91 271
<i>Kassaflöde löpande verksamhet</i>	<i>-177 537</i>	<i>39 646</i>
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar	-232 710	-1 375 836
Finansiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Kassaflöde investeringsverksamhet</i>	<i>-232 710</i>	<i>-1 375 836</i>
Finansieringsverksamhet		
Långfristiga skulder	-216 240	1 783 580
<i>Kassaflöde finansieringsverksamhet</i>	<i>-216 240</i>	<i>1 783 580</i>
<i>Kassaflöde</i>	<i>-626 487</i>	<i>447 390</i>
Ingående kassa	1 824 581	1 377 191
Utgående kassa	1 197 914	1 824 581

Tilläggsupplysningar

Noter till resultaträkningen

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen BFNR 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 BFNR 2003:4 som en överföring från fritt till bundet eget kapital. Underhållsfonden får disponeras för att täcka periodiskt återkommande underhållsåtgärder, medan löpande reparationer belastar resultatet i samband med utförandet.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har 6 st lån som förfaller till betalning under 2026. Det som redovisas kortfristiga lån kommer att betalas under 2026. Nya lån kommer att tas för att lösa dessa lån .

Not 2

Nettoomsättning

Årsavgifter

Lägenheter (inkl. värme, vatten, sophämtning, bredband och gemensam el)
Garage, P-platser
Hyrda lokaler

2025

Kronor

1 809 623
120 360
341 749

2 271 732

2024

Kronor

1 768 488
110 671
339 768

2 218 927

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

9 (11)

Not 3	Drift	2025	2024
		Kronor	Kronor
	Underhåll av fastigheter	163 218	117 961
	Underhåll av fastigheter avtalat	197 605	196 748
	Underhåll av fastigheter enligt plan	355 990	179 896
	Fastighetsskatt	88 342	83 040
	Kontorskostnader	90 472	94 705
	Uppvärmning	488 674	498 091
	El	105 271	120 144
	Vatten och avlopp	99 568	84 577
	Renhållning	60 523	60 932
	Snöröjning	56 438	95 512
	TV/Fiber avgifter	107 133	142 261
	Försäkringar	95 961	72 233
		1 909 195	1 746 100

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar	Kronor	Kronor
Styrelsearvoden	57 000	57 000
Sociala kostnader	7 548	7 892
	64 548	64 892

Noter till Balansräkningen

Not 5	Byggnader	2025 12 31	2024 12 31
		Kronor	Kronor
	<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	14 720 733	13 344 897
	Årets investeringar	232 710	1 375 836
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 953 443	14 720 733
	 <i>Ingående avskrivningar</i>	-5 449 173	-5 196 865
	Årets avskrivningar	-287 807	-252 308
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 736 980	-5 449 173
	 Utgående planenligt restvärde	9 216 463	9 271 560
	 Taxeringsvärde		
	<i>byggnader</i>	24 605 000	22 905 000
	<i>mark</i>	12 678 000	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>	-148 596	-135 822
	Årets avskrivningar	-10 692	-12 774
	<i>Utgående avskrivningar</i>	-159 288	-148 596
	 Utgående planenligt restvärde	27 194	37 886

		2025-12-31		2024-12-31
		Kronor		Kronor
Not 8	Långfristiga skulder			
	Långgivare	Ränta %	Omsättnings- dag	
	Stadshypotek	2,95%	2026-04-30	593 788
	Stadshypotek	4,18%	2026-01-30	363 763
	Stadshypotek	5,00%	2026-06-30	1 207 450
	Stadshypotek	3,14%	2026-03-30	3 678 428
	Stadshypotek	2,91%	2026-04-30	500 000
	Stadshypotek	2,95%	2026-02-25	1 500 000
				7 843 429
	Kortfristig del av lånen			7 843 293
	Beräknad skuld om 5 år, förutsatt att lånen förnyas på förfallodagen			6 761 193
				6 977 613
	Ställda panter			
	Säkerheter som ställts för egna skulder			
	Fastighetsinteckningar			9 780 000
				9 780 000

Årsredovisningens innehåll fastställs den __/__/2026
Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Björn Gustafson (ordf.)

Jan Helander

Frida Rosengren

Alexander Simpson

Kjell Ågren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision AB