

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lillåstrand**  
769615-3043

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
FF-Fastighetsservice AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillåstrand, 769615-3043 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Styrelsen

##### Ordinarie ledamot

Ordförande	Tomas Noreén
Vice ordf.	Roland Thorstensson Nils-Erik Hedlund Roland Brehmer Kari Åstedt

##### Suppleant

Maj-Britt Pärtma  
Annelie Wädestrand

##### Revisor

Jens Forneng, LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker

##### Revisorssuppleant

Peter Lindbladh, LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker

##### Valberedning

Tommy Hagsten  
Peter Holst

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har inte beviljat några lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året. Under året har styrelsen hållit sex stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-03-23.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stämjärnet 11, Örebro kommun
Adress:	Södra Lillåstrand 46 och 48
Byggår:	2009
Taxeringsvärde:	69 400 000kr varav byggnadsvärde 51 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	32 privatbostäder fördelade i 2 huskroppar
Total boyta:	2 576 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	3 677 m <sup>2</sup> mark av äganderätt

#### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8 st	Boyta 64 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	8 st	Boyta 80 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	8 st	Boyta 81 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	8 st	Boyta 97 m <sup>2</sup>

P-anläggning som hyrs av HSB Brf Lillåspark 1 i Örebro

Garage	21 st
P-platser	11 st

## Allmänt om verksamheten

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006-09-29 för att förvärva fastigheten Stämjärnet 11, Örebro Kommun.

Registreringsbevis utfärdades och stadgar registrerades av Bolagsverket 2006-10-26.

Verksamheten överlämnades till föreningen 2009-07-01.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning på föreningens byggnad.

Årlig funktionstest av hissar, rökluckor, rökdeckare och brandspjäll har genomförts.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i försäkringsbolaget If. Bostadsrättstillägg ingår.

Vid årets utgång var medlemsantalet 52 stycken fördelade på 32 stycken lägenheter.

Överlåtelse- pantsättningsavgift debiteras köparen/medlemmen i enlighet med föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% av gällande prisbasbeloppet och pantsättningsavgiften uppgår till 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningen har en en underhållsplan

### Övriga avtal föreningen har

Elnät, el och fjärrvärme	Eon
Hisservice	Kone
Hisskontroll	Kone
TV, bredband, telefon	Telia (ingår i avgiften)
VA och sophämtning	Örebro kommun
Återvinningssopor	Stena Recycling
Säkerhetsservice	Securitas
Service värmepump och frånluftsfiler	Peo Kyla & Värme
Invändig städning	Hygieneamet
Revision	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
Lån	Stadshypotek

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten för verksamhetsåret. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 636 kr/kvm.

#### Fastighetsavgift/skatt

Enligt nu gällande regler för nybyggda fastigheter som är bostäder har föreningen varit befriade från fastighetsskatten t.o.m. 2014.

Fr.o.m. 2015 t.o.m. 2019 erlägger föreningen halva fastighetsavgiften (0,15% av gällande underlag).

Därefter blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift (0,3% av gällande underlag).

Avgift per lägenhet kan alternativt beräknas med belopp i kronor 1 589 SEK från 2023 vid full fastighetsavgift.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privat bostadsföretag och skattar inte för avkastningen som är hänförlig till föreningens fastighet.

#### Budget

Styrelsen planerar en höjning på 3% från 1 januari 2024.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna är höjda med 5% från 1/1 2023.  
För övrigt sedvanlig förvaltning och löpande underhåll.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 922 229	1 810 758	1 780 150	1 786 389	1 783 133
Resultat efter finansiella poster	-32 141	88 844	101 779	186 398	376 738
Soliditet, %	89,9	89,3	88,6	87,9	87
Årsavg. andel i % av total rörelseintäkt	83	79			
Balansomslutning	60 813 975	61 222 505	61 620 610	61 982 092	62 439 205
Räntekänslighet	3,43	3,85	4,20	4,55	4,99
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>					
Årsavgift upplåten bostadsrätt	636	605	605	605	605
Skuldsättning upplåten bostadsrätt	2 178	2 329			
Skuldsättning	2 178	2 329	2 545	2 754	3 018
Sparande	137	185	190	222	296
Energikostnad	155				
Gemensam elkostnad	74	85	67	44	55
Värmekostnad	58	65	55	36	43
Vattenkostnad	22	24	18	17	15

#### Upplysningar

- I årsavgiften ingår ej el för laddboxar.

#### Upplysning vid förlust

Trots låg skuldsättningsgrad har kapitalkostnaderna, jämfört med föregående år, ökat med 153 KSEK på grund av höjda räntor. Vilket i huvudsak bidragit till vårt negativa resultat.  
Budget 2024 visar ett positivt resultat bl a beroende på beslutat avgiftshöjning med 3%. Föreningen har ett positivt kassaflöde och sparandet ligger på en tillfredsställande nivå.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	46 600 000	3 600 000	1 997 280	2 411 810	88 844
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				88 844	-88 844
Fondavsättning enligt stämmobeslut			150 000	-150 000	
Årets resultat					-32 141
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>2 147 280</b>	<b>2 350 654</b>	<b>-32 141</b>

## Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	2 350 654
årets resultat	-32 141
<b>Totalt</b>	<b>2 318 513</b>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm av lägenhetsytan för föreningens hus	150 000
balanseras i ny räkning	2 168 513
<b>Summa</b>	<b>2 318 513</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2,3	1 922 229	1 810 758
Övriga rörelseintäkter		39 755	50
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 961 984</b>	<b>1 810 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 320 604	-1 203 447
Personalkostnader	5	-41 525	-39 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 574	-386 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 748 703</b>	<b>-1 629 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>213 281</b>	<b>181 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 206	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 628	-92 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 422</b>	<b>-92 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 141</b>	<b>88 844</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 141</b>	<b>88 844</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 141</b>	<b>88 844</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	60 239 916	60 626 490
Summa materiella anläggningstillgångar		60 239 916	60 626 490
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 239 916	60 626 490
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		70	499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 036	91 804
Summa kortfristiga fordringar		118 106	92 303
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		455 953	503 712
Summa kassa och bank		455 953	503 712
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		574 059	596 015
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 813 975	61 222 505

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Fond för yttre underhåll		2 147 280	1 997 280
Medlemsinsatser		50 200 000	50 200 000
Summa bundet eget kapital		52 347 280	52 197 280
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 350 654	2 411 810
Årets resultat		-32 141	88 844
Summa fritt eget kapital		2 318 513	2 500 654
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 665 793</b>	<b>54 697 934</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 610 000	6 000 000
Leverantörsskulder		140 691	132 430
Skatteskulder		99 456	95 296
Övriga skulder		24 627	27 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 408	269 023
Summa kortfristiga skulder		6 148 182	6 524 571
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 813 975</b>	<b>61 222 505</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-32 141	88 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	386 574	386 574
	<u>354 433</u>	<u>475 418</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>354 433</b>	<b>475 418</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 804	-6 177
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 611	68 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>342 240</b>	<b>537 292</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-390 000	-555 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-390 000</b>	<b>-555 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-47 760</b>	<b>-17 708</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>503 713</b>	<b>521 420</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>455 953</b>	<b>503 712</b>

## Noter till kassaflödesanalys

<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	386 574	386 574
	<u>386 574</u>	<u>386 574</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Markanläggning	20

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Justerat eget kapital / Totala kapital

##### *Sparande per kvm*

(Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

##### *Energikostnad per kvm*

(Kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

##### *Räntekänslighet*

Total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	1 637 294	1 559 328
Garagehyror	196 560	181 200
Carport	72 600	65 505
Laddboxar	9 450	4 725
El Laddboxar	6 337	-
Öresavrundning	-12	-
	<b>1 922 229</b>	<b>1 810 758</b>

## Not 3 Årsavgift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift	1 637 294	1 559 328
<b>Total årsavgift</b>	<b>1 637 294</b>	<b>1 559 328</b>

- I årsavgiften ingår värme, el och vatten som hör till bostaden samt tv / bredband.

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra garage/carport	273 408	246 720
Laddboxar	30 000	-
El för laddboxar	5 628	-
Fastighets el	190 960	220 033
Värme	150 190	167 487
Vatten och avlopp	56 945	61 343
Renhållning, sophantering	69 002	62 554
Snöröjning	28 771	16 877
Trappstädning inhyrd	34 378	32 940
Trädgårdsskötsel	44 369	30 696
Hisskostnader	60 688	34 826
Reparation och underhåll	82 630	29 738
Övriga driftskostnader	1 329	19 293
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	50 848	48 608
Fastighetsförsäkringar	37 341	34 611
Serviceavtal - Securitas	7 568	6 937
Gemensam tv och bredband	111 733	111 275
Förbrukningsinventarier	12 250	-
Hemsida	878	610
Ersättning revisor	9 750	10 000
Övriga föreningskostnader	16 212	16 561
Administrationskostnader	41 195	40 843
Bankkostnader	4 531	4 888
Övriga främmande tjänster	-	6 608
<b>Summa</b>	<b>1 320 604</b>	<b>1 203 448</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	37 149	35 497
Sociala kostnader	4 376	4 181
	<b>41 525</b>	<b>39 678</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 939 700	64 939 700
	<u>64 939 700</u>	<u>64 939 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 313 210	-3 926 636
-Årets avskrivning enligt plan	-386 574	-386 574
	<u>-4 699 784</u>	<u>-4 313 210</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 239 916</b>	<b>60 626 490</b>
Bokfört värde byggnader	52 721 073	53 105 664
Bokfört värde mark	7 500 000	7 500 000
Bokfört värde markanläggningar	18 843	20 826
	<u>60 239 916</u>	<u>60 626 490</u>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-05-31	4,781%	5 610 000	6 000 000
			<u>5 610 000</u>	<u>6 000 000</u>
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år			-5 610 000	-6 000 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			-	-
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen			-	-
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			-	-

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	14 800 000	14 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Höjning av avgiften kommer att ske med 3% från 1/1 2024.  
Lånet kommer att läggas om under 2024.  
Förstudie för installation av solceller och ev. utbyte av värmepump

**Underskrifter**

Örebro 2024

Tomas Noreén  
Styrelseordförande

Roland Thorstensson

Nils-Erik Hedlund

Roland Brehmer

Kari Åstedt

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

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

## Kassaflöde

	2023	2022	2021	2020	2019
Ingående bankmedel	503 712	521 420	494 199	572 613	420 461
Årsavgifter och parkeringsplatser	1 906 454	1 806 033	1 780 148	1 786 388	1 783 133
Fastighetskostnader	-1 320 604	-1 203 447	-1 200 260	-1 107 718	-921 345
Arvoden	-41 525	-39 678	-35 627	-37 339	-35 993
Räntekostnader	-254 628	-92 961	-59 348	-68 359	-63 057
Amortering	-390 000	-555 000	-540 000	-680 000	-600 000
Förändring kortfr tillgångar/skulder	-36 820	67 345	82 308	28 614	-6 766
Utgående bankmedel	455 953	503 712	521 420	494 199	572 613

Följande handlingar har undertecknats den 2 mars 2024



1282 Brf Lillåstrand ÅR 240301.pdf  
(109042 byte)  
SHA-512: 75584fabe36bf9e4cc97094e249a11d0717e5  
8eb29aca03d288dd82d8ed3f9388f4029266dfeafd65d  
53210ce7d4a33bc95bea50ee656c61bb93ed2eb5a1c12

## Underskrifter

2024-03-01 15:02:38 (CET)



**Tomas Lennart Sixten Noreén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-01 16:53:11 (CET)



**Roland Thorstensson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-01 18:39:43 (CET)



**Nils Erik Hedlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-01 18:42:59 (CET)



**Torgny Roland Brehmer**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-02 10:13:53 (CET)



**Kari Åstedt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-02 10:46:33 (CET)



**Jens Gunnar Forneng**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



#### 1282 Brf Lillåstrand Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

46934810c5a6ad5fe18fa56b3e7abac5e22952c1389575e0b160ecb67890d111043027e123568584aeb5030522e42c177453db0b1adea1937f63658b7b81ed7a



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Undertecknat med e-legitimation

Tomas Lennart Sixten Noreén

Fredag 1 Mars 2024 16:53 (CET)

Undertecknat med e-legitimation

Roland Thorstensson

Fredag 1 Mars 2024 18:39 (CET)

Undertecknat med e-legitimation

Nils Erik Hedlund

Fredag 1 Mars 2024 18:42 (CET)

Undertecknat med e-legitimation

Torgny Roland Brehmer

roland.brehmer@telia.com

Lördag 2 Mars 2024 10:13 (CET)

Undertecknat med e-legitimation

Kari Åstedt

Lördag 2 Mars 2024 10:46 (CET)

Undertecknat med e-legitimation

Jens Gunnar Forneng

 Ladda ner

(/c/qBSR9vc53AhURlcxFJBEzY4f105McnCCplcfNhTX/documents/62131931)

**Om elektroniska underskrifter**

Powered by  **assently** (<https://assently.com>)