

Årsredovisning för

Brf Rödluan, Örebro

769602-9185

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rödluvan, Örebro, 769602-9185 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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 FF-Fastighetsservice AB.
Vid årets utgång var medlemsantalet 19 stycken fördelade på 16 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.
Föreningen har en underhållsplan.

Styrelsen

Ordförande	Christina Andersson
Sekreterare	Inger Ljung
Ledamöter	Charlotte Lundin
	Jonas Wiewegg

Suppleant	Aidin Shafiei
-----------	---------------

Revisor	Urban Hielte
---------	--------------

Revisorssuppleant	Kristine Jonsson
-------------------	------------------

Valberedning	Gunilla Hedqvist, sammankallande Bo Westanbäck
--------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2024-05-30.

Händelser under räkenskapsåret

- Höjning av avgiften med 482 kr / månad från 1 januari 2024.
- Målning av fönster
- Provspolning av avloppsrör i tre lägenheter
- Byte av fläkt i 9B
- Omplacering av två lån

Övrigt

- Gemensam arbetsdag
- 25 årsjubileums fest
- Christina Andersson och Charlotte Lundin deltog i Fastighetsmässan

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Rödluan 1
Adress:	Stenåsvägen 9 A-D, 11 A-D, 13 A-D, 15 A-D
Byggår:	1999
Taxeringsvärde:	24 432 000 kr varav byggnadsvärde 13 040 000 kr
Lägenhetsfördelning:	16 stycken bostadsrätter på 80 m ² á 3 rok fördelade på 8 huskroppar
Total boyta:	1 280 m ²
Fastighetens areal:	7 846 m ² mark av äganderätt

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 166 000	240 000	1 013 673	340 218	117 482
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				117 482	-117 482
Fondavsättning enligt stämmobeslut			61 152	-61 152	
Årets resultat					241 386
Vid årets slut	5 166 000	240 000	1 074 825	396 548	241 386

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 113 600	1 001 856	982 656	818 400	806 400
Resultat efter finansiella poster	241 386	117 482	172 669	-42 376	-34 577
Resultat i % av nettoomsättningen	21,7	11,7	17,6	-5,2	-4,3
Soliditet, %	47,1	46	45,5	44,4	44,9
Årsavg andel i % av total rörelseintäkt	100	99	100		
Räntekänslighet	7	8	8		
Balansomslutning	15 118 697	14 965 243	14 844 746	14 833 933	14 772 354
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift upplåten med bostadsrätt	870	783	768	639	630
Skuldsättning	6 110	6 149	6 188	6 227	6 266
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	6 110	6 149	6 188		
Sparande	388	243	317		
Energikostnad	36	34	33	35	30

Värme ingår ej i årsavgiften.

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	396 548
årets resultat	241 387
	637 935
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet	73 296
uttag fond fastighetsunderhåll	-95 000
balanseras i ny räkning	659 639
Summa	637 935

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2,3	1 113 600	1 001 856
Övriga rörelseintäkter		-	6 151
Summa rörelseintäkter		1 113 600	1 008 007
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-583 686	-621 382
Personalkostnader	5	-23 918	-22 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-159 728	-159 728
Summa rörelsekostnader		-767 332	-803 375
Rörelseresultat		346 268	204 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 809	32 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 691	-119 157
Summa finansiella poster		-104 882	-87 150
Resultat efter finansiella poster		241 386	117 482
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		241 386	117 482
Skatter		-	-
Årets resultat		241 386	117 482

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 183 587	13 322 395
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 840	62 760
Summa materiella anläggningstillgångar		13 225 427	13 385 155
Summa anläggningstillgångar		13 225 427	13 385 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 370	15 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 069	32 007
Summa kortfristiga fordringar		45 439	47 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 847 831	1 532 777
Summa kassa och bank		1 847 831	1 532 777
Summa omsättningstillgångar		1 893 270	1 580 088
SUMMA TILLGÅNGAR		15 118 697	14 965 243

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 166 000	5 166 000
Upplåtelseavgifter		240 000	240 000
Fond fastighetsunderhåll		1 074 825	1 013 673
Summa bundet eget kapital		6 480 825	6 419 673
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		396 548	340 218
Årets resultat		241 386	117 482
Summa fritt eget kapital		637 934	457 700
Summa eget kapital		7 118 759	6 877 373
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	1 980 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	1 980 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 820 250	5 890 250
Leverantörsskulder		48 219	93 223
Skatteskulder		14 631	20 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	116 838	104 212
Summa kortfristiga skulder		5 999 938	6 107 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 118 697	14 965 243

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	241 386	117 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	159 728	159 728
	401 114	277 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 114	277 210
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 873	-11 845
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 932	53 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 055	318 380
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	315 055	268 380
Likvida medel vid årets början	1 532 776	1 264 396
Likvida medel vid årets slut	1 847 831	1 532 776

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	159 728	159 728
	159 728	159 728

Noter

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas

med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter	1 113 560	1 001 815
Öresutjämning	40	41
	1 113 600	1 001 856

Not 3 Årsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift	1 113 560	1 001 815
Summa	1 113 560	1 001 815

I årsavgiften ingår vatten, renhållning samt bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	6 819	6 235
Vatten och avlopp	39 739	37 296
Renhållning, sophantering	35 802	34 378
Snöröjning	11 250	17 816
Försäkringsskador	-	49 166
Reparation och underhåll	31 038	78 704
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	152 400	148 592
Fastighetsförsäkringar	51 754	45 088
Serviceavtal	14 688	33 283
Gemensam tv-anläggning	82 746	81 623
Planerat underhåll	95 000	33 595
Kostnader föreningsstämma	-	835
Övriga föreningskostnader	16 187	10 569
Administrationskostnader	37 113	36 056
Extern revisionskostnad	6 500	6 250
Bankkostnader	2 650	1 896
Summa	583 686	621 382

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	21 750	20 290
Sociala kostnader	2 168	1 975
	23 918	22 265

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 560 000	16 560 000
	16 560 000	16 560 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 237 605	-3 098 797
-Årets avskrivning enligt plan	-138 808	-138 808
	-3 376 413	-3 237 605
Redovisat värde vid årets slut	13 183 587	13 322 395
Bokfört värde byggnader	10 503 162	10 641 970
Bokfört värde mark	2 680 425	2 680 425
	13 183 587	13 322 395

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	209 200	209 200
Vid årets slut	209 200	209 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-146 440	-125 520
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 920	-20 920
Vid årets slut	-167 360	-146 440
Redovisat värde vid årets slut	41 840	62 760

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 116259	2025-06-01	1,33%	1 980 000	2 005 000
Stadshypotek 288177	2026-12-01	2,66%	2 000 000	
Stadshypotek 288178	2025-12-01	1,56%	3 840 250	
Stadshypotek 21556	2024-06-01	1,62%	-	2 000 000
Stadshypotek 139451	2024-12-01	1,56%	-	3 865 250
			7 820 250	7 870 250
Varav kortfristig del 1 år				-25 000
Varav kortfristig del 1 år, omförhandlas kommande år			-5 820 250	-5 865 250
Kvarstående långfristig del			2 000 000	1 980 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-2 000 000	-1 980 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 204 000	11 204 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 738	-
Förutbetalda intäkter	97 200	102 042
Felinbetalningar	5 118	-
Övriga upplupna kostnader	1 782	2 169
	116 838	104 211

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyreshöjning med 200 kr / månad från 1 januari 2025.
- Yttre fasadmålning är planerad till sommaren 2025.

Underskrifter

Örebro 2025-

Christina Andersson

Inger Ljung

Charlotte Lundin

Jonas Wiewegg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025

Urban Hielte
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



1092 Brf Rödluvan ÅR 250410.pdf
(107527 byte)
SHA-512: fa86771ba77925155e29e176279cfe383a0a4
ef722d3f2690b514e5093867587fbc38a09d9de2e1313c
040636e7b0515043fcebbae48ae5f3ca063c0309b0ef6c

Underskrifter

2025-04-18 13:18:54 (CET)



Charlotte Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 14:28:21 (CET)



Christina Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 09:39:01 (CET)



Inger Kristina Ljung

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 12:59:21 (CET)



Jonas Wiewegg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 22:00:47 (CET)



Urban Gunnar Hielte

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1092 Brf Rödluvan, Årsredovisning 2024

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:
226ad8583b56748f69eacdab7b7954a7870d9ea0b951960f765defa4555aad087936a8aa74da89d2d3877cc25cff5d50302ee800d17a867561a738e2aa9ee10c



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

AH EKONOMI I KATRINEHOLM AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rödluvan, Örebro, 769602-9185

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Jag tillstyrker därför

att balans- och resultaträkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Urban Hielte
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Kopia av Rev berättelse Rödluvan 2024.pdf

(11238 byte)

SHA-512: 6766e472e6a69cf48725f8a12767bea6d5bfd
d2fea2ffe4862e812e3354dd52637a4f27b2005876f049
a566aa2aa6e06f6ed001878adf870d3a5b311ee4107d2

Underskrifter

2025-04-28 13:59:00 (CET)



Urban Gunnar Hielte

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1092 Brf Rödluvan, Revisionsberättelse 2024

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:

6771e85b0fad07e07ee7b815c46fd73bff8ec7bb4fb1070a267195f16be4286ce1be2a0d6841cbe2d160f1cbf59add98db3dc0c14aa839451bf1a059ac54427e



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.