

Årsredovisning för

Brf Ekeby-Almbyhöjden

769635-0078

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ekeby-Almhöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger fastigheten Örebro Almby 13:760 och det finns totalt 5 st bostadslägenheter, varav 4 st i parhusform och ett attefallshus. Inflyttning har skett under juli 2018.

Fastigheten är belägen i Ekeby-Almby öster om Örebro. Föreningens adresser: Musseronvägen 1A-C och 3A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsfretag (äkt bostadsrättsförening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Ordinarie styrelseledamöter

Johanna Gager	Ordförande
Anna Olsenius	Ledamot
Mikaela Fallström	Ledamot
Fredrik Löf	Suppleant
Pär Aronsson	Suppleant

Valda t.o.m årsstämma

2025
2025
2025
2025
2025

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i föreningen.

Revisor: Johan Larsson

Fortsättning

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 8 medlemmar och vid årets slut 8 medlemmar.

Överlåtelse

5 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningsberättelse Ekeby Almbyhöjden 2024

Under 2024 har inga väsentliga underhållsarbeten utförts.

Under 2025 kommer ett av föreningens lån att omförhandlas, vilket troligtvis kommer att ge en något högre räntekostnad framöver. Föreningens likviditet är i nuläget bra och lånen amorteras varje år.

Dock kan det komma att behöva bli avgiftsökningar i framtiden med anledning av både ökade driftskostnader som ökade räntekostnader.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen finns upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	308 088	286 729	254 835	256 000
Resultat efter finansiella poster	-82 862	-79 163	-45 967	-52 000
Soliditet, %	61	61	61	61
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	601	559	497	-
Lån, kr/m ²	10 547	10 651	10 764	10 900
Genomsnittlig skuldränta, %	4	2	2	-
Räntekänslighet %	18	19	22	-
Sparande per kr/m ²	79	86	153	-
Energi kostnad per m ²	35	39	34	-
Driftskostnad, kr/m ²	87	94	64	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	8 775 000	77 754	-63 832	-79 163	8 709 759
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-79 163	79 163	
Underhållsfond, avsättning		16 236	-16 236		
Årets resultat				-82 862	-82 862
Vid årets slut	8 775 000	93 990	-159 231	-82 862	8 626 897

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-159 231
Årets resultat	-82 862
Totalt	-242 093
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	16 236
i ny räkning överförs	-258 329
Summa	-242 093

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter</i>			
Avgifter	2	308 088	286 729
Övriga rörelseintäkter		-	-1
Summa rörelseintäkter			
		308 088	286 728
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-69 898	-57 331
Administrationskostnader	4	-41 279	-85 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-123 498	-123 498
Summa rörelsekostnader		-234 675	-266 028
Rörelseresultat		73 413	20 700
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 275	-99 863
Summa finansiella poster		-156 275	-99 863
Resultat efter finansiella poster		-82 862	-79 163
Resultat före skatt		-82 862	-79 163
Årets resultat		-82 862	-79 163

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 713 524	13 827 689
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 633	96 966
Summa materiella anläggningstillgångar		13 801 157	13 924 655
Summa anläggningstillgångar		13 801 157	13 924 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 105	6 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 745	6 503
Summa kortfristiga fordringar		20 850	12 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		310 784	278 828
Summa kassa och bank		310 784	278 828
Summa omsättningstillgångar		331 634	291 436
SUMMA TILLGÅNGAR		14 132 791	14 216 091
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		8 775 000	8 775 000
Reservfond		93 990	77 754
Summa bundet eget kapital		8 868 990	8 852 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-159 231	-63 832
Årets resultat		-82 862	-79 163
Summa fritt eget kapital		-242 093	-142 995
Summa eget kapital		8 626 897	8 709 759

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	1 923 333
Summa långfristiga skulder		-	1 923 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 410 581	3 540 675
Leverantörsskulder		44 438	3 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 875	38 723
Summa kortfristiga skulder		5 505 894	3 582 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 132 791	14 216 091

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-82 862	-79 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	123 498	123 499
	40 636	44 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 636	44 336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 242	46 707
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52 989	-34 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 383	56 097
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-53 427	-58 284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 427	-58 284
Årets kassaflöde	31 956	-2 187
Likvida medel vid årets början	278 828	281 015
Likvida medel vid årets slut	310 784	278 828

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnad	100
-Installationer	15

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta, plus kostnader som ej avser den normala verksamheten.
Energi kostnad per m ²	El och vatten dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	308 088	286 729
Summa	308 088	286 729

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Vatten	17 713	20 018
Renhållning	13 170	6 288
Försäkring	14 015	13 294
Övriga fastighetskostnader		8 750
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>44 898</i>	<i>48 350</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	25 000	8 981
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>25 000</i>	<i>8 981</i>
Summa	69 898	57 331

Not 4 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	28 289	58 336
Revision, årsredovisning	-	23 375
Övriga förvaltningskostnader	12 990	3 488
Summa	41 279	85 199

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 416 522	11 416 522
-Mark	3 000 000	3 000 000
	14 416 522	14 416 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-588 833	-474 668
-Årets avskrivning enligt plan	-114 165	-114 165
	-702 998	-588 833
Redovisat värde vid årets slut	13 713 524	13 827 689

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 000	140 000
Vid årets slut	140 000	140 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 034	-33 701
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 333	-9 333
Vid årets slut	-52 367	-43 034
Redovisat värde vid årets slut	87 633	96 966

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	
Swedbank	3,292%	2025-02-28	1 923 333	1 923 333
Swedbank	1,470%	2025-08-25	1 923 333	1 923 333
Swedbank	3,293%	2025-02-28	1 563 915	1 617 342
			5 410 581	5 464 008
Kortfristig del av långfristig skuld			5 410 581	58 284

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Örebro Almby 13:760	5 770 000	5 770 000
Summa ställda säkerheter	5 770 000	5 770 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Gager, ordförande

Mikaela Fallström

Anna Olsenius

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

Johan Larsson
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende