

Arsredovisning för
Brf Adolfsberg 1

769602-2172

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Adolfsberg 1, 769602-2172, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.
Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser

Ingen lägenhet har bytt ägare under året.

Medlemsinformation

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Lindhult 3, Örebro Kommun.

På fastigheten är uppfört ett bostadshus omfattande 29 lägenheter, två garagebyggnader, cykelrum och soprum och en friggebod.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.
Varje medlem tar sin egen hemförsäkring.

Fastighetens lägenheter är fördelade enligt nedan
15 lägenheter om 2 rum och kök
9 lägenheter om 3 rum och kök
5 lägenheter om 4 rum och kök
Fastighetens totala bostadsyta är 2202 kvadratmeter.

Förtroendevalda

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Vald till stämma
Per Nybom	2025
Gun Brolin	2025
Marie Ragnarsson	2026

Styrelsesuppleanter

Birgitta Lundqvist	2026
--------------------	------

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Per Nybom och Gun Brolin i förening.

Revisor

Claes-Göran Andersson

Valberedning

Margareta Krönert, sammankallande
Birgitta Folke

Ekonomi

Våra lån:

Lån 1: 3.000.000 kronor med 3,90% ränta bundet till 2025-07-30

Lån 2: 3.000.000 kronor med 3,99% ränta bundet till 2025-09-01

Lån 3: 1.000.000 kronor med rörlig ränta f.n. 3,15% ränt bundet till 250316

Lån 4: 1.000.000 kronor med rörlig ränta f.n. 3,05% ränta bundet till 250430

Lån 5 :166,000 kronor med rörlig ränta f.n. 3,05% ränt bundet till 250430

Amortering 175,000 kronor under året

Sammanlagd skuld vid årsskiftet 8.166,000 kronor.

Våra sparade tillgångar för framtida åtgärder finns på:

SBAB fasträntekonto 700.000 kronor bundet till 2025-01-20

SBAB fasträntekonto 381,973 kronor bundet till 2025-02-03

Handelsbanken fasträntekonto 1.058,673 kronor bundet till 25-02-20

Sammanlagda tillgångar 2.140,646 kronor

Samliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och styrelsen planerar ej för någon höjning av årsavgifterna under 2025.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i fastighetsförvaltningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Verksamheten under året.

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten.

Företag som vi har kontrakt med eller anlitar:

Ricknes redovisning	Ekonomisk förvaltning
Eon undercentral	El och fjärrvärme samt årlig service
Stena Recykling	Sophantering och återvinning
Örebro kommun	Vatten/avlopp, sophantering
Telia	Hisstelefon
Hisscentralen	Service 2 ggr/år, inspektion och reparation
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg
Elis Textil	Hyr matta i entrén
Voab	Stampspolning
Örebrosötaren	OVK
Tvättmaskinservice	Reparation i tvättstugan
Tele 2	Tv -utbud
Netik Nordisk Energiteknik	Fläkt
Lås- och Säkerhetsspecialisten	Lås och nycklar

Diverse underhållsarbete under året:

Installation av elstolpe i garage

Service i undercentralen av Eon

Energideklaration

Lagat taket på soprummet

Byte av värmemätare i undercentralen

Byte av elmätare i elskåpet

Byte av fläkt i fläktrummet

Målning av balkongtak på våning 5
Inköp av trädgårdsstolar och bord

Diverse uppgifter utfört av feriepraktikant

Storstädning av trappuppgång, vind, biutrymmen, redskapsbod m.m. Målning av parkeringsrutor och trädgårdsarbete,

Uppgradering av elstolpar sker fortlöpande. För nuvarande har vi 2 garageplatser och en parkeringsplats med elstolpe. Energideklaration har genomförts, skall ske var 10:e år. Taket på soprummet kördes sönder av en sopbil i april och lagades i augusti. Byte av el- och värmemätare har genomförts och ska göras var 5:e år. Frånluftsfläkten för köksventilation slutade att fungera och hela fläkten inkl. tillbehör byttes ut, detta på grund av att referensmätaren som satt ihop med motordelen inte längre fanns att tillgå, Kostnad 62,500 kronor. Taken på balkonger på våning 5 målades, det var 14 år sedan.

Övrig verksamhet

Den 25 februari firade vi 25 år i entrén med bubbel och tårta.

Årsmötet hölls i slutet på maj i vårt mötes- och partytält i trädgården. Efter sedvanliga årsmötesförhandlingar avnjöts kaffe och smörgårdstårta. 21 medlemmar deltog.

Vår och höststädning har genomförts som tidigare med korvgrillning och kaffe efter avslutat arbete.

Sommarcafé hölls några gånger runder sommaren med kaffe och hembakat. Vår feriepraktikant Wilma bakade och serverade.

Sommarfesten med mat och underhållning hölls 25 juli med god uppslutning, Underhållning av Thomas Ivhall med dotter.

Årets julbordsresa gick till Solliden den 7:e december.

Dagen före julafton samlades vi entrén för kaffe med dopp och den sedvanliga juldikten lästes av Ingvar Gunnarsson som också delade ut var sin julklapp till närvarande.

Inför 2025 har vi följande planering:

Målning av garage

Eventuellt utbyte av armatur i trappuppgång

Inköp av högtryckstvätt

Översyn av dörröppning/kodöppning

Uppgradering av hisstelefon

Byte av termostater i radiatorer (element)

Kontroll av brandsläckare

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 522 057	1 526 240	1 541 472	1 524 283
Resultat efter finansiella poster	-128 389	121 146	63 198	244 097
Soliditet %	46,9	46,8	44,8	44
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	654	650		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100		
Skuldsättning per m ²	3 708	3 788		
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 708	3 788		
Sparande per m ²	120	233		
Energikostnad per m ²	179	177		
Räntekänslighet %	5,4	5,8		
Balansomslutning	16351797	16638516	17111214	17393703
Eget kapital	7661350	7789740	7668594	7605397
Kassalikviditet%	314,3	308	278	278
Skuldränta%	1	1	1	1
Lån per kvadratmeter boyta	3,7	3,8	4	4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Balansomslutning
Bostadsrättsföreningens samlade tillgångar.

Eget kapital
Bostadsrättsföreningens nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=skulder avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 500 000	2 228 900	1 939 694	121 146
Balanseras i ny räkning			121 146	-121 146
Årets resultat				-128 389
Belopp vid årets utgång	3 500 000	2 228 900	2 060 840	-128 389

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 060 840
Årets resultat	-128 389
Summa	1 932 451
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	1 932 451
Summa	1 932 451

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 522 057	1 526 240
Övriga rörelseintäkter		5 354	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 527 411	1 526 240
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-880 679	-749 300
Personalkostnader	5	-131 517	-126 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 755	-391 755
Summa rörelsekostnader		-1 403 951	-1 267 746
Rörelseresultat		123 460	258 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	58 743	74 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-310 592	-211 554
Summa finansiella poster		-251 849	-137 348
Resultat efter finansiella poster		-128 389	121 146
Resultat före skatt		-128 389	121 146
Årets resultat		-128 389	121 146

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	13 395 104	13 766 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	263 969	284 686
Summa materiella anläggningstillgångar		13 659 073	14 050 828
Summa anläggningstillgångar		13 659 073	14 050 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		261 750	280 857
Övriga fordringar		3 913	35 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 967	31 110
Summa kortfristiga fordringar		297 630	347 893
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 395 095	2 239 795
Summa kassa och bank		2 395 095	2 239 795
Summa omsättningstillgångar		2 692 725	2 587 688
SUMMA TILLGÅNGAR		16 351 798	16 638 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 500 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll		2 228 900	2 228 900
Summa bundet eget kapital		5 728 900	5 728 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 060 840	1 939 694
Årets resultat		-128 389	121 146
Summa fritt eget kapital		1 932 451	2 060 840
Summa eget kapital		7 661 351	7 789 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 833 932	8 008 932
Summa långfristiga skulder		7 833 932	8 008 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	332 068	332 068
Leverantörsskulder		89 346	89 046
Skatteskulder		101 575	104 524
Övriga skulder		1 476	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	332 050	314 206
Summa kortfristiga skulder		856 515	839 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 351 798	16 638 516

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 460	258 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	391 755	391 755
Erlagd ränta	-251 849	-137 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 366	512 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	19 107	-1 803
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	32 013	-45 558
Ökning/minskning leverantörsskulder	300	-47 525
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	1 946	-71 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 732	346 442
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-175 000	-474 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-474 136
Årets kassaflöde	141 732	-127 694
Likvida medel vid årets början	2 239 795	2 367 489
Likvida medel vid årets slut	2 381 527	2 239 795

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	50

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
--	----

Inventarier, verktyg och installationer	5-10
---	------

Kommentar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på visa placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 440 143	1 431 411
Intäkter garageplatser och parkeringsplatser	78 765	75 680
Övriga intäkter	5 354	16 000
Överlåtelser / pantsättning	3 149	3 149
Summa	1 527 411	1 526 240

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Vatten och avlopp	41 555	63 152
Fjärrvärme	264 584	244 862
Elavgifter	87 899	81 156
Renhållning och städning utvändigt och invändigt	62 172	35 231
Avfallshantering	20 082	38 029
Reparation och underhåll fastighet	124 338	66 727
Reparation och underhåll hiss	4 329	4 068
Försäkringspremie	48 960	43 338
Markarrende	2 423	2 384
Fastighetsskatt	51 382	50 193
Medlemsvård	44 331	55 803
Övriga fastighetskostnader	25 657	13 289
Förbrukningskostnader	2 763	3 659
Förbrukningsinventarier	12 754	1 249
Summa	793 229	703 140

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Revisionsarvode	5 000	5 000
Konsultarvode	0	1 500
Ekonomisk förvaltning	57 977	46 814
Programkostnader	0	15 291
Bankkostnader	3 100	3 058
Summa	66 077	71 663

Not 5 Personal

<i>Kostnadsslag</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Tjänster / arbeten	67 258	63 980
Sociala kostnader	24 259	22 711
Summa	126 517	121 691

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter	58 743	74 206

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader	310 592	211 554

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 141 903	24 141 903
Utgående anskaffningsvärden	24 141 903	24 141 903
Ingående avskrivningar	-10 375 761	-10 004 723
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-371 038	-371 038
Utgående avskrivningar	-10 746 799	-10 375 761
Redovisat värde	13 395 104	13 766 142
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 756 686	15 360 343
Mark	1 028 000	1 028 000
Summa taxeringsvärde	16 784 686	16 388 343

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 235	112 235
Utgående anskaffningsvärden	112 235	112 235
Ingående avskrivningar	-112 235	-112 235
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-112 235	-112 235
Redovisat värde	0	0

Not 10 Installation på egen fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	431 675	431 675
Utgående anskaffningsvärden	431 675	431 675
Ingående avskrivningar	-146 989	-126 272
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 717	-20 717
Utgående avskrivningar	-167 706	-146 989
Redovisat värde	263 969	284 686

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken / Stadshypotek	3,9	2025-07-30	3 000 000	3 241 000
Handelsbanken / Stadshypotek	3,99	2025-09-01	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken / Stadshypotek	3,15	2025-03-16	1 000 000	1 100 000
Handelsbanken / Stadshypotek	3,05	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken / Stadshypotek	3,05	2025-04-30	166 000	0
Summa			8 166 000	8 341 000

Kommentar till not

Amortering 175.000 kronor under året.

Kortfristig del av långfristig skuld 332.068 kr (332.068 kr)

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förutbetalda intäkter, hyror	304 329	303 859
Summa	304 329	303 859

Not 13 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

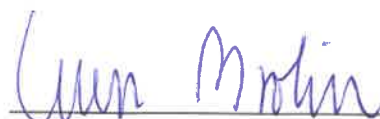
Not 14 Not till Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Yvonne Rickne, Ricknes Redovisning AB

Underskrifter

Örebro



Gun Brolin

13/5-25

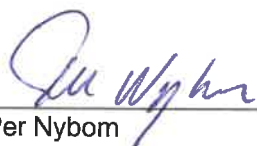
Datum



Maire Ragnarsson

13/5-25

Datum



Per Nybom

13/5-25

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats



Claes-Göran Andersson
Godkänd revisor

13/5-25

Revisionsberättelse

Till Årsstämman i Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1 för år 2024

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassör har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämma beslut

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- * **att** resultaträkning och balansräkning fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- * **att** styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den 13 Maj 2025


Claes-Göran Andersson

Revisor