

ÅRSREDOVISNING

2024

Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr

1 ORG NR 775000-0445

Årsredovisningen omfattar

- 1 Förvaltningsberättelse
- 3 Resultaträkning
- 4 Balansräkning
- 6 Likviditetsanalys
- 7 Noter
- 10 Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor, uppgifter inom parentes avser föregående år.
1 (10)

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 94 tkr (fg.år förlust 325 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

Penneo dokumentnyckel:

fördelas på 8 st lokaler. Samtliga lokaler är uthyrda. Dessutom finns 17 st garageplatser och 14 st parkeringsplatser med motorvärmare. 1 st bostadslägenheter har bytt ägare under året.

Väsentliga händelser under året som gått:

Radonsaneringen har slutförts och de åtgärdade lägenheterna har kommit under gränsvärdet för Radon.

Vidare så har 17 st garage portar byts ut mot nya, och 38 st lägenhetsdörrar byts ut mot säkerhetsdörrar. Yttre underhåll på tomtmarken har också genomförts såsom kantskärning och iordningställande av grusgångar. Till följd av detta så har avgifterna höjts med 5% från 1 juli och hyran för garagen har höjts med 65:- per garage/månad och att nya lån har upptagits med 2 Mkr.

Underhållsplanen har uppdaterats med utförda åtgärder.

Väsentliga händelser planerade under kommande år. Under kommande år har planerats följande utbyte av fönster i affärslokaler på Kåvivägen 9 och nytt glas i portar på samtliga hus. Vidare så kommer källarfönster och källardörrar att målas om.

Flerårsöversikt

2024 2023 2022 2021 2020

Nettoomsättning tkr 2 218 2 172 2 140 2 093 2 122 Resultat efter finansiella poster tkr -94 -325 -91 669 682

Balansomslutning tkr 11 288 9 744 10 180 10 134 9 603 Soliditet 20% 24% 26% 27% 22% Årsavgift

bostäder kr/m² 820 799 799 799 799 Bankskuld kr /m² 2 937 2 287 2 366 2 445 2 524 Räntekostnader kr /m² 89 35 22 27 44 Sparande/kvm totalyta 128 210 267 350 343 Energikostnad/kvm totalyta 256 242 234 224 175 Räntekänslighet 3,6 2,9 3,0 3,2 3,3 Årsavgift/totala intäkter 80% 79% 81% 82% 81% Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta 3 735 2 908 3 009 3 109 3 209 Skuldsättning/kvm totalyta 2 937 2 287 2 366 2 445 2 524 2 (10)

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

Upplysning vid förlust

Förlusten under 2024 kan hänföras till den avslutade radonsanering och ett större underhåll av den yttre miljön i området. Radonsaneringen har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

De ökade räntekostnaderna påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för den löpande

verksamheten. Förändring i eget kapital

Balanserat resultat Årets resultat Totalt	Underhålls fond
Belopp vid Medlems insatser Reservfond	
årets ingång 294 998 136 442 273 483 1 952 909 -324 714 2 333 118 Resultatdisposition	
enligt årsstämma -324 714 324 714 Avsatt till yttre reparationsfond 119 382 -119 382	
lanspråtagande av yttre underhållsfond	-179 896 179 896
Årets resultat -93 704 -93 704 Belopp vid	
årets utgång 294 998 136 442 212 969 1 688 709 -93 704 2 239 414	

Penneo dokumentnyckel:

WGPFPG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1

Resultatdisposition

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat 1 628 195	
Årets resultat -93 704	
Avsatt till yttre reparationsfond -119 382	
lanspråtagande av yttre underhållsfond 179 896	
Totalt	resultat
	1 595 005 1 595 005

Balanseras i ny räkning

Ekonomiskt ställning och

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Stadgeenlig 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.

Bostadsrättsföreningen

Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

3 (10)

Resultaträkning

Not 2024 2023

Föreningens intäkter för år
Nettoomsättning 2 2 218 927 2 172 799 Övriga rörelseintäkter 2 011 7 366 Summa rörelsens intäkter m.m. 2 220 938 2 180 165

Rörelsens kostnader
Övriga externa kostnader 3 -1 746 100 -2 084 569 Personalkostnader 4 -64 892 -69 555 Avskrivningar 5,7 -265 082 -254 837
Summa rörelsens kostnader -2 076 074 -2 408 961 Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1¹
Rörelseresultat 144 864 -228 796

Resultat från finansiella poster
Ränteintäkter 1 011 544 Räntekostnader -239 579 -96 462 -238 568 -95 918

Resultat efter finansiella poster -93 704 -324 714 **Årets resultat -93 704 -324 714**

Bostadsrättsföreningen

Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

4 (10)

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar
Byggnader 5 9 271 560 8 148 032 Mark 6 13 844 13 844 Inventarier 7 37 886 50 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar 25 662 56 125 Kundfordringar 27 671 24 543 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 86 316 74 229 **Summa kortfristiga fordringar** 139 649 154 897

Kassa och bank 1 824 581 1 377 191 **Summa omsättningstillgångar** 1 964 230 1 532 088

SUMMA TILLGÅNGAR 11 287 520 9 744 624

Bostadsrättsföreningen 5 (10)
Lillåbo Nr 1 ORG NR 775000-0445

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 294 998 294 998 Reservfond 136 442 136 442 Fond för yttreunderhåll 212 969 273 483 644 409 704 923

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 1 688 709 1 952 909 Årets resultat -93 704 -324 714 1 595 005 1 628 195

Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1¹

Summa eget kapital 2 239 414 2 333 118

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 8 2 164 865 2 289 893

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 8 5 894 848 3 986 240 Leverantörsskulder 412 755 651 006 Skatteskulder 7 162 5 604

Övriga skulder 138 344 138 344 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 430 132 340 419 **Summa kortfristiga skulder** 6 883 241 5 121 613

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 11 287 520 9 744 624

6 (10)

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1
ORG NR 775000-0445

Kassaflödesanalys

2024-12-31 2023-12-31

Löpande verksamhet

Rörelseresultat efter avskrivningar 144 864 -228 796 Återläggning avskrivningar 265 082 254 837 Erhållna räntor 1 011 544
Betalda räntor -239 579 -96 462

Förändring rörelsekapital

Kundfordringar - förändring -3 128 830 Kortfristiga fordringar - förändring 18 376 38 705

Leverantörsskulder- förändring -238 251 109 447 Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1^l

Kortfristiga skulder - förändring 91 271 -3 258 Kassaflöde löpande verksamhet 39 646 75 847 **Investeringsverksamhet**

Materiella anläggningstillgångar -1 375 836 0 Finansiella anläggningstillgångar 0 0

Kassaflöde investeringsverksamhet -1 375 836 0

Finansieringsverksamhet

Långfristiga skulder 1 783 580 -216 420 Kassaflöde finansieringsverksamhet 1 783 580 -216 420

Kassaflöde 447 390 -140 573 Ingående kassa 1 377 191 1 517 764 **Utgående kassa** 1 824 581 1 377 191
7 (10)

Not 1

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1

ORG NR 775000-0445

Noter till resultaträkningen

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen BFNAR 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.

Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1^l

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 BFNAR 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 4 st lån som förfaller til betalning under 2025. Det som redovisas kortfristiga lån kommer att betalas under 2025. Nya lån kommer att tas för att lösa dessa lån .

Not 2 Nettoomsättning 2024 2023 Årsavgifter Kronor Kronor Lägenheter (inkl. värme, vatten, sophämtning, bredband och gemensam el) 1 768 488 1 723 536
Garage, P-platser 110 671 99 405 Hyrda lokaler 339 768 349 858 2 218 927 2 172 799
Bostadsrättsföreningen 8 (10)
Lillåbo Nr 1 ORG NR 775000-0445

2024 2023

Not 3 Drift Kronor Kronor Underhåll av fastigheter 117 961 41 873 Underhåll av fastigheter avtalat 196 748 183 725
Underhåll av fastigheter enligt plan 179 896 645 926 Fastighetsskatt 83 040 81 482 Kontorskostnader 94 705 88 073
Uppvärmning 498 091 479 970 El 120 144 98 675 Vatten och avlopp 84 577 86 251 Renhållning 60 932 43 900 Snöröjning
95 512 154 556 TV/Fiber avgifter 142 261 108 038 Försäkringar 72 233 72 100 **1 746 100 2 084 569**

Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1¹

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar Kronor Kronor Styrelsearvoden 57 000 57 000 Sociala kostnader 7 892 12
555 64 892 69 555

Bostadsrättsföreningen Lillåbo Nr 1 ^{9 (10)}
ORG NR 775000-0445

Noter till Balansräkningen

Not 5 Byggnader 2024 12 31 2023 12 31 Kronor Kronor

Ingående anskaffningsvärde 13 344 897 13 344 897 Årets investeringar 1 375 836 0 *Utgående anskaffningsvärde* 14 720 733 13 344 897

Ingående avskrivningar -5 196 865 -4 954 802 Årets avskrivningar -252 308 -242 063 *Utgående avskrivningar* -5 449 173 -5 196 865

Utgående planenligt restvärde 9 271 560 8 148 032 Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1¹

Taxeringsvärde
byggnader 22 905 000 22 905 000 *mark* 12 605 000 12 605 000

Not 6 Markvärde = anskaffningskostnad. Avskrives ej.

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde 186 482 186 482 Årets investeringar - - Utgående anskaffningsvärde 186 482 186 482

Ingående avskrivningar -135 822 -123 048 Årets avskrivningar -12 774 -12 774 Utgående avskrivningar -148 596 -135 822

Utgående planenligt restvärde 37 886 50 660
10 (10)

Bostadsrättsföreningen
Lillåbo Nr 1 ORG NR 775000-0445

2024-12-31 2023-12-31
Kronor Kronor

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	ningsdag	Omsätt
Stadshypotek 1,30%	2025-01-30	609 312 624 836	Stadshypotek 4,18% 2026-01-30 373 131 382 635
Stadshypotek 5,00%	2026-06-30	1 307 450 1 407 450	Stadshypotek 4,31% 2025-03-30 3 769 820 3 861 212
Stadshypotek 4,33%	2025-04-30	500 000	- Stadshypotek 3,55% 2025-02-25 1 500 000

Penneo dokumentnyckel:
WGPFPG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1
8 059 713 6 276 133

Kortfristig del av lånen 5 894 848 3 986 240

Beräknad skuld om 5 år,
förutsatt att lånen förnyas på förfallodagen 6 977 613 5 194 033

Ställda panter
Säkerheter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 9 780 000 9 780 000

Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Björn Gustafson (ordf.) Alexander Simpson

Frida Rosengren Jan Helander

Kjell Ågren

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

Åsa Axell

BoRevision AB

detta dokumentet."

JAN HELANDER Styrelseledamot

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande.
Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital
signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

FRIDA HELENA ROSENGREN

Styrelseledamot

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i

Serienummer: ea738eb4419b0f[...]15bad9e62bf1e

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-04-30 14:13:32 UTC

Björn Åke Gustafsson

Styrelseordförande

Serienummer: ed40484bb09dd6[...]58e8a59660586

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-05-01 06:25:36 UTC

Alexander Sigvard Jackson Simpson

Styrelseledamot

Serienummer: 973b7e9ea43a6f[...]f7f1c84b283d5

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-04 14:11:03 UTC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Serienummer: 18bda7aebb75ec[...]9b8b6610b5df0

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-30 20:57:50 UTC

KJELL BÖRJE ÅGREN

Penneo dokumentnyckel: WGPFG-DUM7O-Z801D-76JU6-YPBG6-EVU1
Styrelseledamot

Serienummer: 461a191a119198[...]c01172affe673

IP: 81.231.xxx.xxx
2025-05-01 07:30:53 UTC

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-05-05 07:25:55 UTC

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.