Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12

Org.nr. 775000-2060

Räkenskapsåret

2024-01-01 — 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter av årsredovisning	17

Styrelsen för Riksbyggens Brf Örebrohus nr 12 upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örebrohus 12 är ett privatboendeföretag som äger fastigheten på tomt 20 i kvarteret Snickaren 119 med adress Svartå Bangata 8 A-C, 10 A-C 12 A-C Ånstagatan 1-11 samt Idrottsvägen 2.

Föreningen har som 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-03-01

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. årsstämman
Göran Ekholm	Ordförande.	2026
Carl-Erik Kihlman	Kassör, Vice ordförande.	2025
Iréne Tydén	Sekreterare.	2026
Patric Lidman	Ledamot.	2026
Tomas Rydell	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter		
Mona Wilhelmsson-Göstas		2025
Elisabet Carlsson		2026
Leif Sirsjö		2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. Styrelsen har därutöver haft fortlöpande kontakt.

Arvode samt övriga ersättningar har utbetalats enligt stämmans beslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknat hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisor

Roger Berlin

Åsa Axell Revisor BoRevision

CEK

Revisorssuppleanter

Ingemar Matsson

Teodor Lönnman Revisor BoRevision

Valberedning

Leila Illikainen sammankallande

Margareta Frankesson

Jan Petersson

Ulla Pålsson

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens byggnader består av 114 lägenheter, 9 lokaler, 45 garage, 66 parkeringsplatser.

2 rum och kök. 42 st.

3 rum och kök 51 st.

4 rum och kök 18 st.

5 rum och kök 3 st.

Dessutom finns ett antal mindre förråd som hyrs av medlemmar.

Lägenhetsyta: 8 587,5 kvm och lokalytan uppgår ttll 872 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

I försäkringen ingår styrelseansvar.

Föreningen har en underhållsplan med startår 2023 som är planlagd för 50 år framåt. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

E'ON	El och fjärrvärme
Tele 2	Bredband, digital-TV
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp avfallshantering
Suez Recycling	Avfallshantering
Örebro Sotar'n	Ventilationsanläggning
Trädgårdstjänst i Örebro	Trygg miljö
Egeryds Fastighetsförvaltning-	Ekonomisk förvaltning
Securitas Bevakning AB	Störningsjour och bevakning
Städar'n AB	Städning av trappor och källargångar
Brandservice	Brandskydd
Esséns rör	Rörmokeri
Säkerhetstjänst	Skalskydd

Handelsbanken	Bank
Länsförsäkringar	Bank
Garageporten AB	Service av garageportar
Örebro tvättsystem AB	Service av maskiner i tvättstugorna
Edekyl&värme	Luftvärmepumpar i garagen
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet 2024

2024 var ett händelserikt år, hela året fick styrelsen jobba med att få vår ekonomiska förvaltare Egeryds att få till en ekonomisk årsredovisning för 2023. I november kunde vi äntligen genomföra 2024 års stämma. Många medlemmar hörsammade kallelsen och kom till stämman som genomfördes på Restaurangen Ånstagatan 5.

En av föreningens stora investeringar under året har varit att renovera upp en av uthyrningslokalerna på Idrottsvägen när den blev ledig till en föreningslokal tillgänglig för alla medlemmar, året avslutades med ett välbesökt adventsfika i lokalen.

Veckan innan midsommar firade vi föreningens 60 årsjubileum med trädgårdsfest. God mat och musikunderhållning. Flera tal bland annat av en medlem som bott här i 60 år och som delad med sig av många minnen.

Ett stort problem som styrelsen fick jobba mycket med var när fettavskiljaren svämmade över på grund av att restaurangens hyresgäst inte tömt fettavskiljaren regelbundet.

Vi avslutade året genom att avsluta samarbetet med Egeryds och påbörja samarbetet med Hedegården som ny förvaltare.

Styrelsen tackar alla medlemmar för bra samarbete under året 2024.

Händelser under året 2024.

- Sagt upp Egeryds som ekonomisk förvaltare.
- Tecknat avtal med Hedegården förvaltning (fr.o.m.. 2025)
- Föreningen firade 60 år.
- Iordningsställt en föreningslokal med möjlighet för övernattning.
- Målat samtliga gavlar.
- Golven i TV 3-4 och grovtvättstugan målades.
- Alla buskar på framsidorna är borttagna och nya växter planterade.
- Rengöring och målning av staketen runt parkeringarna.
- Adventsfika för alla medlemmar i lokalen.
- Skickat medlemsbrev regelbundet.

Övrigt

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 150

Under året avgående medlemmar 11

Under året tillkommande medlemmar 11

Medlemmar vid årets slut. 150

Under året har 9 överlåtelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets förlust består till största del av avskrivningar som görs på föreningens fastigheter samt en del reparationer som gjorts under året på bl.a. delar av föreningens balkonger. Föreningen har likvida medel om ca 8 msek och inga skulder till kreditinstitut. Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar möjligheten att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 596	4 544	4 313	4 243	4 176
Resultat efter finansiella poster	-287	31	-1 044	-687	-662
Balansomslutning	10 813	11 319	11 315	12 244	13 285
Soliditet (%)	88,30	86,90	87,90	88,60	86,80
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	441	436			
Årsavgift/% av totala intäkter	82	81			
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	0	0			
Skuldsättning/kvm totalyta	0	0			
Sparande/kvm bostadsrättsyta	5	31			
Sparande/kvm totalyta	-7	29			
Energikostnad/kvm	205	195			
Räntekänslighet i %	0	0			

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 232	4 131 914	5 013 010	30 989	9 838 145
Balanseras i ny räkning	0	0	30 989	-30 989	0
Årets avsättning underhållfond	0	1 264 000	-1 264 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	-287 445	-287 445
Belopp vid årets utgång	662 232	5 395 914	3 779 999	-287 445	9 550 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 779 999
Årets resultat	-287 445
Summa	3 492 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

av fond för yttre underhåll avsättes	1 264 000
Balanseras i ny räkning	2 228 554
Summa	3 492 554

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 596 327	4 544 094
Övriga rörelseintäkter	3	30 252	78 460
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 626 578**	**4 622 554**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 732 455	-3 411 884
Övriga externa kostnader	5	-795 052	-734 501
Personalkostnader	6	-365 460	-338 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-223 636	-239 136
Summa rörelsekostnader		**-5 116 603**	**-4 724 204**
Rörelseresultat		**-490 025**	**-101 650**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 339	134 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		241	-2 188
Summa finansiella poster		**202 580**	**132 640**
Resultat efter finansiella poster		**-287 445**	**30 990**
Resultat före skatt		**-287 445**	**30 990**
Årets resultat		**-287 445**	**30 990**

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	1 893 872	2 098 501
Inventarier, verktyg och installationer	9	110 117	129 124
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 003 989**	**2 227 625**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	10 100	10 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 100**	**10 100**
Summa anläggningstillgångar		**2 014 089**	**2 237 725**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		296 544	13 870
Övriga fordringar	11	45 510	212 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	377 128	376 699
Summa kortfristiga fordringar		**719 182**	**603 077**
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	8 079 786	8 478 673
Summa kassa och bank		**8 079 786**	**8 478 673**
Summa omsättningstillgångar		**8 798 968**	**9 081 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 813 057**	**11 319 475**

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		662 232	662 232
Fond för yttre underhållsfond		5 395 914	4 131 914
Summa bundet eget kapital		**6 058 146**	**4 794 146**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 779 999	5 013 010
Årets resultat		-287 445	30 989
Summa fritt eget kapital		**3 492 554**	**5 043 999**
Summa eget kapital		**9 550 700**	**9 838 145**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		20 658	0
Leverantörsskulder		476 945	693 180
Skatteskulder		19 905	15 231
Övriga skulder	14	138 566	113 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	606 281	659 798
Summa kortfristiga skulder		**1 262 356**	**1 481 330**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 813 056**	**11 319 475**

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		*-287 445*	*30 989*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		223 636	239 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-282 674	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		166 569	-317 177
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-218 973	-11 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-398 887**	**-58 931**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-44 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-44 025**
Årets kassaflöde		**-398 887**	**-102 956**
Likvida medel vid årets början		8 478 673	8 581 629
Likvida medel vid årets slut		**8 079 786**	**8 478 673**

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll
Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnader	65
Inventarier	
Inventarier	12
Markanläggningar	
Markanläggningar	10

Not 2 – Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter garage/p-platser	286 894	290 034
Årsavgifter lägenheter	3 789 989	3 748 346
Hyresintäkter lokaler	432 427	497 771
Elintäkt laddstolpar	35 157	8 060
Övrigt	52 498	-117
Summa	4 596 965	4 544 094

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2024-12-31	2023-12-31
Elstöd	0	59 865
Andelsutbetalning Riksbyggen	0	100
Övriga rörelseintäkter	24 818	0
Försäkringsersättning	0	18 495
Summa	24 818	78 460

Not 4 – Driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Entreprenadkostnad städ	247 925	228 579
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	55 750
Serviceavtal	15 306	19 130
Snöröjning och sandning	69 957	141 719
Rep bostäder	0	13 141
Rep gemensamma utrymmen	588 237	240 036
Fastighetsel	300 847	298 025
Fjärrvärme	1 399 482	1 374 096
Vatten	234 984	187 614
Sophämtning	205 215	222 496
Lokaler	0	5 472
Övrigt	0	22 304
Trädgårdsskötsel, yttre miljö	445 062	305 214
Fastighetsskatt	225 440	220 766
Övriga fastighetskostnader	0	73 582
Programvaror	0	3 960
Summa	3 732 455	3 411 884

Not 5 – Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förbrukningsinventarier	7349	6437
Förbrukningsmaterial	23 389	12 410
Ersättning till revisor	29 875	29 750
Övriga förvaltningskostnader	*18 263*	*30 119*
Konsultarvoden	20 185	65 812
Bankkostnader	5 755	5 284
Övriga externa tjänster	16 252	8 436
Kabel-Tv	0	18 699
Kontorsmaterial	1 933	11 261
Telekommunikation	*9 736*	*6 033*
Fastighetsförsäkring	169 121	151 930
Inkasso/betalningsföreläggande	865	525
Förvaltningsarvode	108 864	130 963
Redovisningstjänster	0	32 256
Föreningsavgifter	12 538	8 420
Övriga externa kostnader	53 631	8 420
Datakommunikation	262 966	181 355
Övrigt	54 330	0
Summa	795 052	734 501

Not 6 – Personalkostnader och arvoden

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelse och vicevärd arvode	82 608	88 478
Sociala avgifter för löner och ersättningar	49 048	45 525
Löner kontor och övrig timlön	194 830	204 480
Pensionsförsäkringspremier	0	200
Ersättning för sammanträde	38 974	0
Summa	365 460	338 683

CEK

Not 7 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 732 231	10 688 206
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	44 025
Utgående anskaffningsvärden	**10 732 231**	**10 732 231**
Ingående avskrivningar	-8 633 730	-8 429 101
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-200 226	-200 226
Avskrivning laddstolpar	-4 403	-4 403
Utgående avskrivningar	**-8 838 359**	**-8 633 730**
Redovisat värde	**1 893 872**	**2 098 501**

Not 8 – Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnader	95 262 000	95 262 000
Taxeringsvärde mark	55 700 000	55 700 000
Bokfört värde byggnader	902 872	1 107 501
Bokfört värde mark	991 000	991 000

Not 9 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 077 018	1 077 018
Utgående anskaffningsvärden	**1 077 018**	**1 077 018**
Ingående avskrivningar	-947 894	-913 387
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-19 007	-34 508
Utgående avskrivningar	**-966 901**	**-947 895**
Redovisat värde	**110 117**	**129 123**

Not 10 – Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Insats SBC	5 000	5 100
Insats bostadsrättsföreningarnas representantskap	5 100	5 100
Summa	10 100	10 100

Not 11 – Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 220	171 023
Fordringar hos leverantörer	41 290	41 484
Summa	45 510	212 507

Not 12 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald bevakningstjänst	12 803	12 011
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	65 795	65 003
Förutbetald försäkringspremie	172 515	169 121
Förutbetald förvaltningsarvode	0	34 256
Upplupen ränteintäkt	96 478	96 308
Förutbetald bostadsrätterna	15 037	0
Förutbetald trädgårdstjänst	14 500	0
Summa	377 128	376 699

Not 13 – Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	2 486 428	3 087 473
Länsförsäkringar	5 593 358	5 391 200
Summa	8 079 786	8 478 673

Not 14 – Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	75 354	61 730
Avräkning sociala avgifter	41 862	35 948
Övriga kortfristiga skulder	12 280	15 443
Utgående moms	9 070	113 121
Summa	138 566	113 121

Not 15 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen renhållning	7 909	4 681
Upplupen snöröjning och sand	5 074	68 206
Upplupen elkostnad	30 885	29 982
Upplupen fjärrvärmekostnad	182 363	205 620
Förutbetalda intäkter	380 050	351 308
Summa	**606 281**	**659 797**

CEK

Underskrifter av årsredovisning, Örebro 23/4 2025

Göran Ekholm

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Carl-Erik Kihlman

Styrelseledamot

Iréne Tydén

Styrelseledamot

Patric Lidman

Styrelseledamot

Tomas Rydell

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2025

Roger Berlin

Revisor, Förtroendevald

Åsa Axell

Revisor, BoRevision i Sverige AB