

Årsredovisning
för
Brf Ingenjören, Örebro
769632-6235

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Ingenjören, Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelsen får även omfatta mark om den ligger i direkt anslutning till bostaden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-07-06. Stadgarna uppdaterades 2020-12-02.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkostskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Vid årets utgång var medlemsantalet 41 (41) stycken fördelat på 22 stycken lägenheter.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Fastighetsskötsel har under året gjorts av Hedegårdens Fastighetsförvaltning, fd Vema Städ och Fastighetsservice AB.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har utförts en obligatorisk ventilationskontroll OVK- i alla 22 lägenheter.

Städkväll i början av juni har anordnats för att få bort skräp och löv vid husfasaden och runt förråd samt avtorkning av trappräcke, dörrar och brevlådor

Under sommar-månaderna har altantvätt av alla altanerna gjorts

Ett gemensamt 7-årigt avtal med Telia har skrivits gällande bredband och TV med bredbandshastighet på 1000/1000 Mbit/s och basutbud TV för 199 kr per månad.

En 5-årsbesiktning av lägenheter och byggnad / förråd har utförts under hösten med Byggherre Stjärnhusen AB av adABACUM Bygg och fastighetsadministration

En underhållsplan för fastigheten har upprättats av OVK-Center AB för period 2024-2073

Ett nytt avtal för snöskottning samt borttagning grus har upprättats med Hedengården AB

Årsavgifterna höjdes med 30% från och med 1 januari 2024.

Styrelsen

Ordförande	Ulrika Klintell
Sekreterare	Sanne Tetzlaff
Kassör	Daniel Hofgren
Ledamot	Oscar Theodor
Ledamot	Sammi Ghanbarzadeh

Suppleant Frank Mattson

Revisor LR Noler AB, Elin Viitanen

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit i åtta (åtta) stycken protokollförda sammanträdanden samt en ordinarie föreingsstämma.
Styrelsen har beviljat tre (två) lägenhetsöverlåtelse under året.
Fem lägenheter hyrs ut i andra hand.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Pappersbruket 61
Adress:	Ingengörsgatan 13-25
Byggår:	2019
Lägenhetsfördelning:	22 stycken varav 20 st 1:or à 25,3 m ² och 2 st 4:or à 104,8 m ²
Total boyta:	715,6m ²
Mark:	Äganderätt

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	818	652	613	562
Resultat efter finansiella poster	-115	-120	-53	-131
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 126	894	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 387	11 507	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 387	11 507	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	66	0	0
Räntekänslighet	10	13	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	233	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ej tagit ut tillräckligt med avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten. Eningen har ett sparande samt att styrelsen följer resultatutvecklingen under kommande år och kommer vidta åtgärder för att föreningen ska ha möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 900 000	1 145 000	119 250	-372 788	-120 282	21 671 180
Resultatdisp enl stämmobeslut				-120 282	120 282	0
Avs fond enl. stämmobeslut			390 366	-390 366		0
Årets resultat					-115 355	-115 355
Belopp vid årets utgång	20 900 000	1 145 000	509 616	-883 436	-115 355	21 555 825

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-883 436
årets förlust	-115 355
	-998 791

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt upprättad underhållsplan	390 366
i ny räkning överföres	-1 389 157
	-998 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 653 043	29 820 436
Summa materiella anläggningstillgångar		29 653 043	29 820 436
Summa anläggningstillgångar		29 653 043	29 820 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 552	31 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 605	79 076
Summa kortfristiga fordringar		37 157	111 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		176 171	201 934
Summa kassa och bank		176 171	201 934
Summa omsättningstillgångar		213 328	312 997
SUMMA TILLGÅNGAR		29 866 371	30 133 433

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 900 000	20 900 000
Upplåtelseavgifter		1 145 000	1 145 000
Fond för yttre underhåll		509 616	119 250
Summa bundet eget kapital		22 554 616	22 164 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-883 436	-372 788
Årets resultat		-115 355	-120 282
Summa fritt eget kapital		-998 791	-493 070
Summa eget kapital		21 555 825	21 671 180
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	3 363 000	0
Summa långfristiga skulder		3 363 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	4 785 872	8 234 744
Förskott från kunder		398	0
Leverantörsskulder		17 472	79 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	143 804	148 185
Summa kortfristiga skulder		4 947 546	8 462 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 866 371	30 133 433

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-115 355	-120 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		167 393	167 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52 038	47 111
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	350
Förändring av kortfristiga fordringar		73 906	-48 974
Förändring av leverantörsskulder		-61 852	37 616
Förändring av kortfristiga skulder		-3 983	83 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 109	119 211
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-85 872	-73 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 872	-73 372
Årets kassaflöde		-25 763	45 839
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		201 934	156 094
Likvida medel vid årets slut		176 171	201 933

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Åravgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader 120år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2024	2023
Årsavgifter	806 091	639 810
Bilplatser	12 320	12 553
	818 411	652 363

Not 3 Årsavgiftens fördelning

	2024	2023
Månadsavgifter	647 105	497 772
Värme	40 800	44 076
Vatten	31 680	33 390
El	64 616	64 573
TV/Bredband	21 890	0
	806 091	639 811

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	68 316	70 998
Värme	62 734	61 738
Vatten och avlopp	34 900	34 004
Renhållning	37 572	29 485
Snöröjning	8 875	11 521
Fastighetsskötsel	40 419	31 892
Reparation och underhåll av fastighet	27 839	12 984
Filter	0	13 375
Fastighetsförsäkring	26 035	21 234
Övriga externa tjänster	54 688	0
	361 378	287 231

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga föreningskostnader	20 539	8 885
Administrationskostnad	35 578	33 609
Revisionskostnad	13 313	11 250
Bankkostnader	3 212	3 098
Bredband- Telia	35 147	0
	107 789	56 842

Not 6 Personal

	2024	2023
Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden löner och andra ersättningar	15 000	10 000
Sociala kostnader	4 712	3 142
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 712	13 142

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	30 532 200	30 532 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 532 200	30 532 200
Ingående avskrivningar	-711 764	-544 371
Årets avskrivningar	-167 393	-167 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-879 157	-711 764
Utgående redovisat värde	29 653 043	29 820 436
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	1 988 000	1 988 000
	17 788 000	17 788 000
Bokfört värde byggnader	19 208 043	19 375 436
Bokfört värde mark	10 445 000	10 445 000
	29 653 043	29 820 436

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 8 148 872 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 363 000	0
	3 363 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 785 872	8 234 744
	4 785 872	8 234 744

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,25	Rörligt	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek	2,93	2026-09-30	3 398 872	3 434 744
			8 148 872	8 234 744

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till

7 363 524 7 792 884

*Föreningen har lån som förfaller under 2026 samt ett rörligt lån.
Lånen förväntas omsättas på förfallodagen.*

Not 10 Eventualförpliktelser & ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	49 347	59 253
Förutbetalda intäkter	67 246	60 124
Övriga upplupna kostnader	17 211	18 808
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	143 804	148 185

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Klintell
Ordförande

Daniel Hofgren

Sanne Tetzlaff

Oscar Theodor

Sammi Ghanbarzadeh

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor