

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro

769638-8631

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-07-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-30 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-14. Föreningen har inte någon underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckning Örebro Fallskärmen 7. Fastigheten innehas med tomträtt. Avtalet med Örebro kommun gäller från 2021-01-01 till 2080-12-31. För avgäldsreglering gäller de i 13 kap Jordabalken om tomträtt angivna minimiperioderna om 10 år , varvid den första perioden räknas från 2021-01-01. Omprövning av avgälden kan begäras före 2028-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes under 2020 och 2021 med 20 lägenheter (radhus). Fastighetens areal är 5 478 kvm och total bostadsarea är 1 980 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter (radhus) med bostadsrätt. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser genom hyresavtal på angränsande fastighet. Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra dessa parkeringsplatser av föreningen.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska skick bedöms vara i nyskick. Husen är nybyggda (2021).

Förvaltning

Följande uppdrag utförs av Botema Fastighets AB;

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Pantregister

Medlemsförteckning

Övriga avtal

Jour:	FF Fastighetsservice
Snöröjning/Sandning:	FF Fastighetsservice
El:	E.on
Återvinning:	Prezero
Sophämtning:	Örebro Kommun
Vatten:	Örebro Kommun

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st. Av föreningens medlemslägenheter har inga överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 och 37 vid dess slut.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Green	Ledamot	ordförande
Philip Wireklint	Ledamot	
Niclas Lind	Ledamot	
Hannes Lindgren	Ledamot	
Andreas Söderström	Ledamot	
Gustav Ledstam	Ledamot	
Pauli Andreas Stål	Ledamot	
Therese Berntsdotter	Suppleant	
Jimmy Andersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ivan Ticio Auktoriserad revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har beslut tagits vid extra föreningsstämma om byggnation av en miljöbod i föreningen som kommer ske under 2025.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 546 226 kr kronor efter avskrivningar. Avskrivningarna består av 813 598 kr vilket likviditetsmässigt ger ett överskott om 267 372 kr. Förändringen mot föregående år beror på ökade räntekostnader på föreningens lån. Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjningar under 2025 för att täcka för ökade kostnader, investering i en miljöbod samt bibehålla ett positivt kassaflöde inför framtida investerings- och underhållsbehov i föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 1000 kr i månaden per hus från 2024-01-01.

Lån

Föreningen har tre lån hos Nordea om 24 090 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (18 mån)
Nettoomsättning	1 557	1 306	1 305	50
Resultat efter finansiella poster	-546	-811	-391	-844
Soliditet (%)	69,2	69,1	69,4	64,7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) *	727	605	605	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	12 167	12 292	12 375	0
Lån per kvm totalyta **	12 167	12 292	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	135	9	378	0
Räntekänslighet (%) *	17	20	19	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	59	51	67	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	90	91	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

**Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 730 000	118 800	-1 354 039	-811 290	55 683 471
Disp av föreg års resultat			-811 290	811 290	0
Förändring under året		59 400	-59 400	-546 226	-546 226
Belopp vid årets utgång	57 730 000	178 200	-2 224 729	-546 226	55 137 245

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 224 729
årets förlust	-546 226
	-2 770 955

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	59 400
i ny räkning överföres	-2 830 355
	-2 770 955

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 556 518	1 306 226
Övriga rörelseintäkter	3	40 683	12 629
Summa rörelseintäkter		1 597 201	1 318 855
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-561 811	-542 986
Driftskostnader	5	-106 154	-120 157
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-72 484	-80 845
Avskrivningar	7	-813 598	-813 598
Summa rörelsekostnader		-1 554 047	-1 557 586
Rörelseresultat		43 154	-238 731
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 380	-572 559
Summa finansiella poster		-589 380	-572 559
Resultat efter finansiella poster		-546 226	-811 290
Årets resultat		-546 226	-811 290

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	78 868 969	79 682 567
Summa materiella anläggningstillgångar		78 868 969	79 682 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		78 868 969	79 682 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		317 254	263 040
Övriga fordringar		300	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 826	131 105
Summa kortfristiga fordringar		453 380	394 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		410 987	476 527
Summa kassa och bank		410 987	476 527
Summa omsättningstillgångar		864 367	870 872
SUMMA TILLGÅNGAR		79 733 336	80 553 439

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 730 000	57 730 000
Yttre UH fond		178 200	118 800
Summa bundet eget kapital		57 908 200	57 848 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 224 729	-1 354 039
Årets resultat		-546 226	-811 290
Summa ansamlad förlust		-2 770 955	-2 165 329
Summa eget kapital		55 137 245	55 683 471
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 002 500	8 085 000
Summa långfristiga skulder		8 002 500	8 085 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 087 500	16 252 500
Leverantörsskulder		3 206	80 824
Övriga skulder		4 321	2 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 564	449 349
Summa kortfristiga skulder		16 593 591	16 784 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 733 336	80 553 439

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-546 226	-811 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		813 598	813 598
Betald skatt		-100	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		267 272	2 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-54 214	-45 080
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 721	12 325
Förändring av leverantörsskulder		-77 618	63 040
Förändring av kortfristiga skulder		51 242	70 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181 961	103 510
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-247 500	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-247 500	-165 000
Årets kassaflöde		-65 539	-61 490
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		476 527	538 017
Likvida medel vid årets slut		410 988	476 527

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.

Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar tillämpas även.(BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt den ekonomiska planen år 1-3.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Avgifter ska täcka föreningens kostnader för underhåll och drift, där ingår bland annat uppvärmning, el, städning, reparationer, snöröjning, skötsel av utemiljö och lånekostnader.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (%):

Byggnader

1,00

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 438 800	1 198 800
Hyra parkeringsplatser	117 717	107 425
	1 556 517	1 306 225

Vatten och sophämtning ingår i årsavgifter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Pant- överlåtelseavgift	0	2 258
Övriga ersättningar och intäkter	26 397	0
Vatten/avlopp från medlemmar	14 286	8 000
Erhållna offentliga stöd m.m.	0	2 371
	40 683	12 629

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-27 112	-8 933
Parkering	-166 226	-96 444
El	-19 957	-26 425
Övriga fastighetskostnader	-2 023	-47 175
Vatten och avlopp	-96 763	-74 285
Fastighetsförsäkring	-23 948	-46 782
Tomträttsavgäld	-188 450	-188 450
Sophämtning	-32 429	-54 492
Markytor, trädgård	-4 903	0
	-561 811	-542 986

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Källsortering	-49 347	-19 613
Fastighetsskötsel	-17 547	-16 588
Snöröjning/sandning	-39 260	-83 956
	-106 154	-120 157

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-30 250	-30 500
Konsultarvoden	0	-17 306
Fastighetsförvaltning	-33 625	-30 252
Bankkostnader	-5 313	-2 802
Övriga kostnader	0	15
Möteskostnader	-3 296	0
	-72 484	-80 845

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-813 598	-813 598
	-813 598	-813 598

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	81 359 806	81 359 806
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	81 359 806	81 359 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 677 239	-863 641
Årets avskrivningar enligt plan	-813 598	-813 598
Utgående avskrivning enligt plan	-2 490 837	-1 677 239
Planenligt restvärde vid årets slut	78 868 969	79 682 567
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	44 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	54 800 000	54 800 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	78 868 969	79 682 567
	78 868 969	79 682 567

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående Anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Årets nedskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,75	2025-12-18	8 002 500	8 085 000
Nordea	1,67	2026-12-16	8 002 500	8 085 000
Nordea	2,81	2025-12-19	8 085 000	8 167 500
			24 090 000	24 337 500
Kortfristig del av långfristig skuld			16 087 500	16 252 500

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 750 000	24 750 000
	24 750 000	24 750 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 750 kr i månaden per hus från 2025-01-01.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Green
Ordförande

Philip Wireklint

Niclas Lind

Hannes Lindgren

Andreas Söderström

Gustav Ledstam

Pauli Andreas Stål

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

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor