

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro
769609-1771

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förgyllaren i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Byggnaderna på fastigheten Förgyllaren 13 i Örebro Kommun färdigställdes av PEAB Sverige AB hösten 2007. Brf Förgyllaren är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Örebro. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-10-28.

Föreningen förvärvade fastigheten Förgyllaren 13, Örebro kommun, av PEAB Sverige AB per den 27 augusti 2006 och övertog fastigheten per 1 januari 2008.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Hans Bergh-Nilsson	Ordförande
Peter Thornell	Vice Ordförande
Seppo Laukkanen	Ekonomi/budget
Aris Zenicanin	Fastighetsfrågor
Zoran Linder	Sektoransvar Miljö

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Amela Muftic	Sekreterare
Magnus Sollander	Nyckelsystem/taggar

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

- Föreningens firma tecknas av 2 utsedda ledamöter i styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. (7) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört innehållande 46 lägenheter om totalt 4 647 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	6 st.
3 rum och kök	17 st.
4 rum och kök	20 st.
5 rum och kök	3 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Kollektiv olycksfallsförsäkring är också tecknad (innefattar aktiviteter i föreningen så som städdagar, till och från en aktivitet, årsstämma med mera).

Föreningens underhållsplan är inte fullständig. En beräkningsmall har då i stället använts för beräkning utav avsättningen. Årets bokförda avsättning uppgår till 295 tkr.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
Hisscentralen
IL Recycling
Örebro Kommun
YIT
Entrémattan AB
One.com
Lås & Sakhert/Telavox
Virta Nordic

Ekonomisk förvaltning, yttre skötsel, lokalvård,
jour, snöröjning
El och fjärrvärme
Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Hisservice och reparationer
Sophantering och återvinning
Övrig avfallshantering
VVS-ärnden, underhåll fjärrvärme
Entrémattor (byte 1 gång/månad)
Webbhotell
Porttelefoner och lås till entréer
Elbilsladdning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 33 056kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Från och med 2025-01-01 övergår den ekonomiska förvaltningen till Great Accounting.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 665 kr/kvm. Månadsavgifterna för lägenheterna har i Brf Förgyllaren har fram till årsskiftet 2024 varit oförändrade sedan inflyttningen hösten 2007. 2024-01-01 höjdes avgiften med 3 %. Avgifterna för föreningens bilplatser i öppna platser, carportar och garage har varit oförändrade de senaste 10 åren.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Övriga händelser

- Vår- och höststädning har gjorts med kontroll av garageportar, miljö-, cykel- och barnvagnsrum, bättringsmålning av träfasader på gårdsbyggnader m.m.
- Årsstämman 2024 hölls den 15maj.
- Fortsatt projektarbete med krav på PEAB avseende VA-stammar.
- Höjning av plattor enligt handikappnorm vid gårdsentréer och justering plattsättning i övriga entréer.
- Uppsägning av Egeryds fastighetsförvaltning den 30 juni med övergång till General Accounting vid årsskiftet 24/25
- Återgång till tidigare leverantörer av övrig fastighetsskötsel och snöröjning m.m.
- Justering av hyra för bilplatser, carportar och garage från 1 januari 2025.
- Amortering på föreningens lån har under året gjorts med 300 000kr.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	66
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	66

Under året har 5 (2) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 483	3 367	3 443	3 399
Resultat efter finansiella poster	-33	-416	706	720
Balansomslutning	79 670	80 108	80 637	81 954
Soliditet (%)	66	66,0	66,0	64,0
Kassalikviditet (%)	119	-	-	-
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	682	-	-
Årsavgift/totala intäkter i %	94	92	-	-
Skuldsättning/kvm boyta	5 660	5 724	-	-
Sparande/kvm boyta	97	79	-	-
Energikostnad/kvm	181	207	-	-
Räntekänslighet i %	8	9	-	-

Uppkommen förlust

Resultatet har förbättrats avsevärt sedan föregående år, dock redovisar föreningen en förlust även detta år. Den redovisade förlusten kan förklaras med att avgiftshöjningar ej har gjorts i samma takt som kostnadsökningen vad gäller drift- och kapitalkostnader.

Styrelsen bedömer trots detta att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	41 736 300	4 061 749	7 122 697	-416 381
Balansering fg. års resultat			-416 381	416 381
Avsättning till yttre fond enl stadgarna		295 000	-295 000	
Årets resultat				<u>-33 056</u>
Eget kapital 2024-12-31	41 736 300	4 356 749	6 411 316	-33 056

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 706 316
Överföring till underhållsfond	-295 000
årets förlust	-33 056
	6 378 260
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 378 260
	6 378 260

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 483 447	3 367 112
Övriga rörelseintäkter		13 116	57 370
Summa rörelseintäkter		3 496 563	3 424 482
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 527 725	-1 804 741
Övriga externa kostnader	4	-324 124	-389 474
Personalkostnader och arvoden	5	-63 926	-54 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-478 994	-463 778
Summa rörelsekostnader		-2 394 769	-2 712 782
Rörelseresultat		1 101 794	711 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 244	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 094	-1 128 739
Summa finansiella poster		-1 134 850	-1 128 081
Resultat efter finansiella poster		-33 056	-416 381
Årets resultat		-33 056	-416 381

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

78 599 813

78 850 568

Summa materiella anläggningstillgångar

78 599 813

78 850 568

Summa anläggningstillgångar

78 599 813

78 850 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

41 747

42 137

Övriga fordringar

7

10 293

1 322

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

135 791

231 143

Summa kortfristiga fordringar

187 831

274 602

Kassa och bank

Kassa och bank

9

881 963

982 578

Summa kassa och bank

881 963

982 578

Summa omsättningstillgångar

1 069 794

1 257 180

SUMMA TILLGÅNGAR

79 669 607

80 107 748

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 736 300

41 736 300

Fond för yttre underhåll

4 356 749

4 061 749

Summa bundet eget kapital

46 093 049

45 798 049

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 411 316

7 122 698

Årets resultat

-33 056

-416 381

Summa fritt eget kapital

6 378 260

6 706 317

Summa eget kapital

52 471 309

52 504 366

Skulder

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

26 300 000

26 600 000

Förskott från kunder

-15 798

0

Leverantörsskulder

278 757

343 223

Aktuella skatteskulder

148 986

146 160

Övriga skulder

12

51 858

31 253

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

434 495

482 746

Summa kortfristiga skulder

27 198 298

27 603 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 669 607

80 107 748

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-33 056

-416 381

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

478 994

463 778

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

445 938

47 397

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

86 771

190 466

Förändring av kortfristiga skulder

-105 085

337 348

Kassaflöde från den löpande verksamheten

427 624

575 211

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-228 239

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-228 239

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-300 000

-450 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-450 000

Årets kassaflöde

-100 615

125 211

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

982 578

857 367

Likvida medel vid årets slut

881 963

982 578

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	150
Markanläggningar	15–20
Solceller och andra tekniska anläggningar	25

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta, Varmvatten tillkommer.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	208 209	198 551
Årsavgifter bostäder	3 089 345	2 995 076
El-intäkter	186 463	173 485
Pantnoteringsavgift	-570	0
Öres- och kronutjämnning	0	-1
	3 483 447	3 367 111

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Entrepredkostnad städ	0	6 250
Serviceavtal	35 940	31 899
Snöröjning och sandning	79 707	162 092
Rep bostäder	15 976	5 266
Rep gemensamma utr	8 582	62 610
Hisskostnader	15 000	45 776
Underh gemensamma utr	0	67 500
Fastighetsel	191 840	251 074
Fjärrvärme	544 467	613 296
Vatten/avlopp	105 884	99 580
Sophämtning	101 555	99 314
Fastighetsförsäkringar	99 239	87 149
fastighetsskötsel	25 766	0
Fastighetsavgift/skatt	74 980	74 006
Föreningskostnader	6 080	0
Bankkostnader	5 505	4 972
TV och Bredband	156 262	152 767
Övrigt	5 151	11 239
Rep hiss	38 773	19 502
Trädgårdsskötsel	6 553	0
Hissbesiktning	10 465	10 448
	1 527 725	1 804 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	9 679
Förbrukningsmaterial	5 208	548
Kreditupplysning	900	1 125
Telekommunikation	5 104	11 781
Grundavtal	242 056	243 676
Ersättningar till revisor	27 375	2 063
Övriga förvaltningskostnader	30 135	73 943
IT-tjänster	918	0
Aspia	0	28 679
Övriga externa tjänster	6 450	17 980
Självrisker vid skada	5 200	0
Inkasso/betalningsföreläggande	90	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	688	0
	324 124	389 474

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	53 000	47 500
Arbetsgivaravgifter	10 926	7 289
	63 926	54 789

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	85 071 132	85 071 132
Årets anskaffningar	228 239	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 299 371	85 071 132
Ingående avskrivningar	-6 220 564	-5 756 786
Årets avskrivningar	-478 994	-463 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 699 558	-6 220 564
Utgående redovisat värde	78 599 813	78 850 568
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	25 228 000	25 228 000
	110 228 000	110 228 000
Bokfört värde byggnader	51 684 424	51 935 180
Bokfört värde mark	26 915 389	26 915 388
	78 599 813	78 850 568

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	192	0
Fordringar hos leverantörer	0	920
Skattekonto	3 121	402
Andra kortfristiga fordringar	6 980	0
	10 293	1 322

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	91 447	99 239
Upplupen el-intäkt	0	40 827
Förutbetald internetavgift	24 938	24 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 406	60 514
Förutbetald snöjour	0	5 625
	135 791	231 143

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto SEB	876 534	579 368
Sparkonto SEB	2 877	400 658
Lsf 990229510177	2 552	2 552
	881 963	982 578

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,02	2025-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB	3,02	2025-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB	3,02	2025-08-28	1 625 000	1 925 000
SEB	3,05	2025-03-28	4 675 000	4 675 000
			26 300 000	26 600 000

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 26 300 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år. Lånen är amorteringsfria, skuld om 5 år beräknas därmed uppgå till 26 300 000 kr, förutsatt att inga amorteringar görs.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	41 269 300	41 269 300
	41 269 300	41 269 300

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Vilande moms	0	5 479
Personalskatt	15 900	14 250
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	0	7 289
Övriga kortfristiga skulder	0	4 235
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 927	0
Redovisningskonto för moms	25 031	0
	51 858	31 253

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 941	40 860
Förutbetalda intäkter	291 040	297 039
Övriga upplupna kostnader	110 269	144 847
Övriga uppl kostn. & uppl intäkt	2 245	0
	434 495	482 746

Örebro

Hans Bergh-Nilsson
Ordförande

Seppo Laukkanen
Ledamot

Peter Thornell
Vice Ordförande

Zoran Linder
Ledamot

Aris Zenicanin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB