

Årsredovisning för
Framtidshems Bostadsrättsförening nr 1 i Örebro
775000-0759

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
FF-Fastighetsservice AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Framtidshems Bostadsrättsförening nr 1 i Örebro, 775000-0759 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Framtidshems Brf nr 1 i Örebro är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1945. Föreningen äger fastigheten Staven 1 med adresserna Restalundsvägen 57-67 i Nikolai församling, Örebro, med därpå uppförd byggnad. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Örebro.
Vid årets utgång fanns 45 medlemmar fördelade på 33 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställt installation av laddboxar (7 st) i den ena garagelängan
- Genomfört statusbesiktning av fastigheten i syfte att ligga till grund för en ny underhållsplan
- Justering av föreningens avgifter med 10% per 241001
- Justering av avgifter för garage och p-platser med el
- Återställande efter vattenskada i uppgång 57, 3 berörda lägenheter
- Omläggning av föreningens lån per 241230
- Föreningen har ansökt om att bli registrerad för momsredovisning
- Föreningen har under året även avgivit en fastighetsdeklaration till Skatteverket
- Föreningen har fått sin lokal uthyrd från 240301.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ordförande	Anders Moström
Sekreterare	Louise Helleday
Ledamot	Viktor Schmidt (avgått under året)
Ledamot	Rosmari Schriever-Abeln
Ledamot	Noah Lövgren

Suppleant	Mats Fogelberg
-----------	----------------

Revisor	LR Nolér AB Jens Forneng
---------	--------------------------

Valberedning	Tomas Elisson (ordinarie) Elisabeth Wallin (suppleant)
--------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma. Under året har tre bostadsrätter överlåtits och föreningen har beviljat fyra stycken andrahandsuthyrning under året. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Staven 1
Adress: Restalundsvägen 57-67
Byggår: 1948
Taxeringsvärde: 40 762 000 kronor varav byggnadsvärde 25 983 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 33 lägenheter och 2 lokaler fördelade i en huskropp
Total markyta: 4004 m² mark av äganderätt
Total bostadsrättsyta: 2 291,8 m²
Hyresrättslokal yta: 137 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök 18 st
3 rum och kök 14 st
4 rum och kök 1 st

Byggnaden består av ett trevåningshus, byggt i vinkel, med 33 st bostadsrättslägenheter, en bostadsrättslokal, en lokal med hyresrätt, 22 st garage och 11 st p-platser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. Bostadsrättstillägget ingår dock måste varje bostadsrättsinnehavare ha en gällande hemförsäkring. Föreningen arrenderar marken där miljöhuset står. En underhållsplan är uppdaterad under året.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Trädgårdstjänst AB Fastighetsskötsel
Hoffes städ Städning
Telenor Internet / TV
FF Fastighetsservice AB Ekonomisk förvaltning

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 900	999 999	341 299	-87 327	-455 737
Uttag ur fond enl stämmobeslut			-247 500	247 500	
Disposition enl stämma				-455 737	455 737
Fondavsättning enl stämmobeslut			77 949	-77 949	
Årets resultat					5 885
Vid årets slut	56 900	999 999	171 748	-373 513	5 885

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 581 174	1 445 845	1 424 379	1 502 821
Resultat efter finansiella poster	5 885	-455 737	-61 879	29 304
Balansomslutning	11 026 771	11 182 813	11 606 270	11 890 965
Soliditet, %	8	8	11	12
Årsavg. andel i % av total rörelseintäkt	85	90	89	
Räntekänslighet	7	8	8	
Nyckeltal i kr/m²				
Årsavgift upplåten med bostadsrätt	587	568	556	556
Skuldsättning total yta	3 990	4 041	4 091	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	4 229	4 281	4 333	4 386
Sparande	98	8	68	
Energikostnad	260	248	248	

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-373 513
årets resultat	5 885
	-367 628
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna enligt gällande underhållsplan	77 949
balanseras i ny räkning	-445 577
	-367 628

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	1 581 174	1 445 845
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 581 174</u>	<u>1 445 845</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 227 158	-1 514 009
Personalkostnader	4	-42 456	-62 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 798	-228 080
Summa rörelsekostnader		<u>-1 502 412</u>	<u>-1 804 200</u>
Rörelseresultat		<u>78 762</u>	<u>-358 355</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 421	17 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 298	-114 780
Summa finansiella poster		<u>-72 877</u>	<u>-97 382</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>5 885</u>	<u>-455 737</u>
Bokslutsdispositioner		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>5 885</u>	<u>-455 737</u>
Skatter		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>5 885</u>	<u>-455 737</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	5	300 000	300 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		300 000	300 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 849 245	9 077 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 060	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	128 688
Summa materiella anläggningstillgångar		8 915 305	9 206 013
Summa anläggningstillgångar		9 215 305	9 506 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 420	43 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 512	30 075
Summa kortfristiga fordringar		58 932	73 265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 752 534	1 603 535
Summa kassa och bank		1 752 534	1 603 535
Summa omsättningstillgångar		1 811 466	1 676 800
SUMMA TILLGÅNGAR		11 026 771	11 182 813

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 056 899	1 056 899
Fond för yttre underhåll		171 748	341 299
Summa bundet eget kapital		1 228 647	1 398 198
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-373 513	-87 327
Årets resultat		5 885	-455 737
Summa fritt eget kapital		-367 628	-543 064
Summa eget kapital		861 019	855 134
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 132 060	-
Summa långfristiga skulder		3 132 060	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 560 000	9 812 060
Leverantörsskulder		128 723	121 788
Skatteskulder		17 705	31 521
Övriga skulder		81 674	62 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	245 590	299 670
Summa kortfristiga skulder		7 033 692	10 327 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 026 771	11 182 813

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 885	-455 737
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	232 798	228 080
	<u>238 683</u>	<u>-227 657</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 683	-227 657
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 333	24 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 927	152 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 089	-50 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	57 910	-128 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 910	-128 688
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	148 999	-299 227
Likvida medel vid årets början	1 603 535	1 902 761
Likvida medel vid årets slut	1 752 534	1 603 534

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	232 798	228 080
	<u>232 798</u>	<u>228 080</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	50
-Sopnedkast	10
-Garage	50
-Inventarier	5
-Installation bredband	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av

dessas inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter garage/p-platser	126 775	107 625
Hysesintäkter övriga objekt	23 400	17 400
Årsavgifter bostäder	1 345 283	1 302 598
Årsavgifter lokaler	70 433	-
Hysesintäkter lokal	3 000	7 000
Övriga el-intäkter	-	5 706
El laddboxar	12 268	-
Övriga rörelseintäkter	-	5 506
Öresutjämning	15	10
	1 581 174	1 445 845

Årsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift	1 345 283	1 302 598
Summa	1 345 283	1 302 598

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arrende	2 496	2 335
Fastighetsel	65 975	121 713
Fjärrvärme	465 865	408 449
Vatten	100 539	72 964
Sophämtning	83 578	75 669
Snöröjning	38 678	83 914
Fastighetsskötsel	18 000	5 401
Trappstädning inhyrd	56 459	51 268
Reparation och underhåll	40 926	56 187
Underhåll gård och park	18 000	34 624
Övriga driftkostnader	12 949	7 141
Larm-hiss, porttelefon	2 835	473
Fastighetsskatt/avgift	71 410	70 057
Fastighetsförsäkringar	47 826	46 659
Kabel-TV	28 327	132 221
Bredbandskostnader	46 203	990
Planerat underhåll	-	247 500
Datakommunikation	5 116	2 351
Övriga förvaltningskostnader	3 276	3 962
Förvaltningsarvode grundavtal	67 199	63 357
Extern revisionskostnad	14 375	13 500
Bankkostnader	3 634	3 330
Övriga externa tjänster	33 492	9 944
Summa	1 227 158	1 514 009

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsarvode styrelse	33 460	49 215
Sociala kostnader	8 996	12 896
Summa	42 456	62 111

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	300 000	300 000
Vid årets slut	300 000	300 000
Redovisat värde vid årets slut	300 000	300 000

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 299 118	12 299 118
	12 299 118	12 299 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 221 793	-2 993 713
-Årets avskrivning enligt plan	-228 080	-228 080
	-3 449 873	-3 221 793
Redovisat värde vid årets slut	8 849 245	9 077 325
Bokfört värde byggnader	6 025 245	6 253 325
Bokfört värde mark	2 824 000	2 824 000
	8 849 245	9 077 325

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	97 171	97 171
-Nyanskaffningar	70 778	
Vid årets slut	167 949	97 171
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-97 171	-97 171
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 718	
Vid årets slut	-101 889	-97 171
Redovisat värde vid årets slut	66 060	-

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	128 688	
Investeringar		128 688
Omklassificeringar	-128 688	
Redovisat värde vid årets slut	-	128 688

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,16%	-	9 812 060
Stadshypotek 293710	2025-12-30	2,84%	6 500 000	-
Stadshypotek 293711	2027-12-30	2,92%	3 192 060	-
			9 692 060	9 812 060
Varav kortfristig del inom 1 år			-60 000	
Varav kortfristig del inom 1 år, omförhandlas under nästkommande år			-6 500 000	-9 812 060
Kvarstående långfristig del			3 132 060	-
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-3 132 060	-
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	12 289 500	12 289 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner inkl soc.avg.	-	52 432
Förutbetalda avgift/hyresintäkter	167 844	116 710
Felinbetalningar	3 535	3 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 211	126 993
	245 590	299 670

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgiftsjustering fr o m 250101 med 10%.
- Planerade UH-arbeten av lite större omfattning för 2025 är takreovering, inkl byte av hängrännor/stuprör, fönstermålning samt spolning och inspektion av avloppsstammar. UH arbeten kommer till viss del att finansieras genom ett nytt lån på 1 MSEK.

Underskrifter

Örebro 2025

Anders Moström
Styrelseordförande

Rosmari Schriever-Abeln

Noah Lövgren

Louise Helleday

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

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2025



1224 Brf Framtidshem nr 1, ÅR 250605.pdf
(108157 byte)
SHA-512: f128c3729b2cc4688d0422ee3969a988e81e2
ac6c5a973a8eecec5c7554630ca112e6d0c836d2de7685
4afda5f02cf4ce3497e1c7f32ed3477893960cb2c3947

Underskrifter

2025-06-05 16:31:03 (CET)



Anders Moström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 22:50:00 (CET)



Inger Rose-Marie Schriver-Abeln

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 15:59:38 (CET)



Louise Helleday

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 17:36:31 (CET)



Noah Lövgren Kabinejad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 23:37:03 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1224 Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9bd99dff1ca8614bde08e0e8b39f8e08ef1a1e9e1346ea9c96291935f4df1b4fe3a17ebca496ef3a4fadbdabae948d3031e0a7d5a064777be068f646ddb4fb6c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.