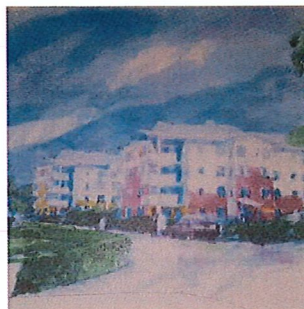


Årsredovisning för
Brf Adolfsberg 2
716453-1100



Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

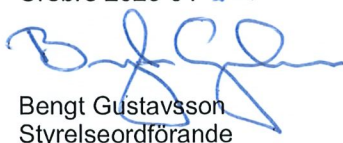
Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till resultaträkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-11
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Adolfsberg 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro 2026-04-22


Bengt Gustavsson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Adolfsberg 2, 716453-1100 får härmed avge årsredovisning för 2025

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. De har sitt säte i Örebro. Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Föreningen har följande avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsförsäkring - fullvärde, bostadsrättstillägg ingår
Gemensamt elavtal, elförbrukning debiteras varje lägenhet
Fjärrvärme inkl. serviceavtal
Avfallshantering
Materialåtervinning
Hissar
TV - digitalt grundutbud
Bredband 100/10, IP-telefoni bas, samtalsavgifter tillkommer

Leverantör

FF Fastighetsservice AB
FF Fastighetsservice AB
Dina Försäkringar
Eon / Jämkraft AB
E-on
Örebro Kommun
Stena Recycling AB
Hisscentralen AB
Tele 2
Tele 2

Styrelsen

Ordinare ledamot

Ordförande	Bengt Gustavsson
Ledamot	Ing-Marie Wessén
	Lars Wodell
	Lars Berge Kleber
	Jonny Larsson

Suppleanter

Lena Jonsson Göransson
Marie Johansson
Hampus Gustavsson

Revisor

Claes Pettersson

Valberedningen

Teresia Ljung
Mattias Jonsson
Julia Nordlund

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har sex protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2025.

Överlåtelse

Under året har tre lägenheter överlåtits.
Antal medlemmar vid årets ingång: 38 stycken
Tillkommande medlemmar: 3 stycken
Avgående medlemmar: 3 stycken
Antal medlemmar vid årets utgång: 38 stycken

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lindhult 2, Örebro
Adress:	Lektorpsvägen 45-47
Byggår:	2001
Taxeringsvärde:	60 150 000 kr varav byggnadsvärde 45 376 000 kr
Lägenhetsfördelning:	32 upplåtna bostadsrätter fördelade på två huskroppar i fem våningar inkl vindsvåning
Total boyta:	2620 m ²
Fastighetens areal:	4902 m ² marken är av äganderätt

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 8 st
3 rum och kök: 15 st
4 rum och kök: 9 st

Parkeringsplatser

Garage: 20 st
P-platser: 13 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört diverse underhåll. Bland annat har garagen förbättrats och målats om. Där har ett antal boende hjälpt till och kostnaderna har hållits nere väsentligt. Träden har efter många år delvis blivit nerklippta för att få det lite ljusare. Trivselgruppen har som vanligt anordnat ett antal mycket uppskattade träffar med god uppslutning. En ny underhållsplan har upprättats. Detta på grund av nya bokföringsregler. Den påvisar att vi inte har några stora åtgärder som behöver göras inom de närmaste åren. Ekonomin har noggrant följts och budgeten har överträffats väsentligt. Föreningen har en låg belåningsgrad och någon avgiftshöjning för 2026 är inte planerad.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 148 819	2 137 620	2 019 260	2 018 922
Resultat efter finansiella poster	211 158	292 479	184 369	184 790
Soliditet, %	66,8	66,3	65,4	63
Likviditet, %	413	348	254	390
Årsavg. andel i % av total rörelseintäkt	97	97	95	98
Balansomslutning	30 687 288	30 586 756	30 592 975	31 464 221
Räntekänslighet	5	5	5	6

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	787	786	742	726
Räntenetto	-81	-71	-44	-59
Skuldsättning upplåten bostadsrätt	3 698	3 753	3 832	4 269
Skuldsättning	3 698	3 753	3 832	4 269
Sparande	203	230	188	191
Underhållsfond	2 426	2 278	2 129	1 981
Energikostnad	236	229	231	203

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 934 000	5 967 060	1 099 157	292 479
Resultat disp enligt stämmobeslut			292 479	-292 479
Fonddispo enl årsstämmobeslut		388 681	-388 682	
Årets resultat				211 158
Belopp vid årets slut	12 934 000	6 355 741	1 002 954	211 158

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 002 953
Årets resultat	211 159
Totalt	1 214 112
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	388 681
Balanseras i ny räkning	825 431
Summa	1 214 112

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1,2	2 148 819	2 137 620
Övriga rörelseintäkter		5 578	1 620
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 154 397	2 139 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 197 331	-1 158 482
Övriga externa kostnader	4	-188 240	-149 506
Personalkostnader	5	-36 460	-43 655
Avskrivningar		-309 250	-309 250
Summa rörelsekostnader		-1 731 281	-1 660 893
Rörelseresultat		423 116	478 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 537	36 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 495	-222 390
Summa finansiella poster		-211 958	-185 868
Resultat efter finansiella poster		211 158	292 479
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		211 158	292 479
Skatter			
Årets resultat		211 158	292 479

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 037 317	28 344 067
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 625	18 125
Summa materiella anläggningstillgångar		28 052 942	28 362 192
Summa anläggningstillgångar		28 052 942	28 362 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900	-
Övriga fordringar		22 694	25 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 825	92 122
Summa kortfristiga fordringar		125 419	117 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 508 927	2 106 655
Summa kassa och bank		2 508 927	2 106 655
Summa omsättningstillgångar		2 634 346	2 224 564
SUMMA TILLGÅNGAR		30 687 288	30 586 756

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 934 000	12 934 000
Fond yttre underhåll		6 355 741	5 967 060
Summa bundet eget kapital		19 289 741	18 901 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 002 954	1 099 157
Årets resultat		211 158	292 479
Summa fritt eget kapital		1 214 112	1 391 636
Summa eget kapital		20 503 853	20 292 696
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	6 544 571	9 689 095
Summa långfristiga skulder		6 544 571	9 689 095
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	3 144 524	144 524
Leverantörsskulder		169 184	136 807
Övriga skulder		77	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	325 079	323 634
Summa kortfristiga skulder		3 638 864	604 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 687 288	30 586 756

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	211 158	292 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	309 250	309 250
	<u>520 408</u>	<u>601 729</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 408	601 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 510	-3 994
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 897	-93 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	546 795	504 548
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-144 524	-205 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 524	-205 510
Årets kassaflöde	402 271	299 038
Likvida medel vid årets början	2 106 656	1 807 618
Likvida medel vid årets slut	2 508 927	2 106 656

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	309 250	309 250
	<u>309 250</u>	<u>309 250</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag samt BRFNR 2023:1 Allmänna råd.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	120
- Om/tillbyggnad	10
- Laddboxar	10
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-plats	35 670	12 000
Hysesintäkter garage	50 787	67 350
Årsavgifter bostäder	1 996 974	1 991 797
El	65 075	66 473
Summa	2 148 506	2 137 620

Not 2 Årsavgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift	1 996 974	1 991 797
El (individuell mätning)	65 074	66 473
Total årsavgift	2 062 048	2 058 270

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt individuell debitering av el.

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	186 245	174 116
Serviceavtal	2 493	10 065
Hiss	16 863	20 225
Reparation & Underhåll	90 987	86 171
Underhåll gård och park	25 556	-
El	142 090	160 464
Värme	398 814	381 180
Vatten	77 350	58 587
Sophantering	67 114	68 963
Snöröjning	37 127	68 214
Övriga driftskostnader	20 625	10 589
Försäkringspremie	43 527	41 455
Kabel-TV	14 472	19 204
Fastighetsskatt	62 668	59 249
Planerat underhåll	11 400	-
Summa	1 197 331	1 158 482

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsinventarier	-	1 299
Telefon	1 514	1 496
Data	67 652	61 936
Revisionsarvoden	12 750	12 469
Förvaltningsarvode	54 482	51 540
Teknisk förvaltning	2 306	-
Övriga förvaltningskostnader	15 182	12 861
Panter och överlåtelse	5 586	-

Bankkostnader	4 140	4 155
Övriga externa tjänster	24 627	-
Övriga avdragsgilla kostnader	-	3 750
Summa	188 239	149 506

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fast styrelsearvode	32 575	23 810
Sammanträdesarvoden	-	8 000
Arvode till valberedningen	-	750
Justering pga diff mellan belopp uppbokat i bokslut	-	7 190
Summa	32 575	39 750
Sociala kostnader	3 885	3 905
Summa	36 460	43 655

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 280 279	34 280 279
	34 280 279	34 280 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 936 212	-5 629 462
-Årets avskrivning enligt plan	-306 750	-306 750
	-6 242 962	-5 936 212
Redovisat värde vid årets slut	28 037 317	28 344 067
Bokfört värde byggnader	26 691 472	26 998 222
Bokfört värde mark	1 345 845	1 345 845
	28 037 317	28 344 067

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 849	73 849
-Nyanskaffningar		25 000
	98 849	98 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 724	-78 224
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 500	-2 500
	-83 224	-80 724
Redovisat värde vid årets slut	15 625	18 125

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Swedbank Hypotek 2654437421	2027-10-25	2,81	3 884 470	3 976 894
Swedbank Hypotek 2851226643	2027-01-25	1,39	2 804 624	2 856 725
Swedbank Hypotek 2851226650	2026-08-25	3,00	3 000 000	3 000 000
			9 689 094	9 833 619
Nästa års amortering beräknas uppgå till			144 524	144 524
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			3 000 000	
			3 144 524	144 524
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			578 096	578 096
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			8 966 474	9 110 999
Totalt amorterat:			144 524	205 510

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 800 000	15 800 000
Summa ställda säkerheter	15 800 000	15 800 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna arvoden	40 000	40 000
Upplupna utgiftsräntor	33 510	34 435
Förutbetalda hyresintäkter	172 333	168 836
Felinbetalningar	99	-
Tillgodo Incit	9 702	9 702
Upplupna kostnader	69 435	70 662
	325 079	323 635

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser är planerade inför 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Örebro den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bengt Gustavsson
Styrelseordförande

Ing-Marie Wessén

Lars Wodell

Lars Berge Kleber

Jonny Larsson

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

Claes Pettersson
Förtroendevald revisor