

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen
Brf Sörbyängen Centrum
Org nr: 716411-5789



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Sörbyängens C får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall främja kollektivt boende och lokalutnyttjande.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Basilikan 1, Mejramvägen 113. Fastigheterna Basilikan 2, Mejramvägen 99-111 samt Kryddan 6, Senapsvägen 69 innehar föreningen med tomträtt i Örebro Kommun. Byggår 1984. Fastigheten Basilikan 1, inrymmer en affärslokal, som hyrs ut.

Fastigheten Basilikan 2, inrymmer kollektivhus med 86 st bostäder, gemensamhetslokaler, skola (bostadsrättslokaler), förskoleklass och fritidshem. På fastigheten finns också Blå huset, som inrymmer förråd och lokal för uthyrning.

Fastigheten Kryddan 6, utgör en servicepunkt Kryddgården med integrerat, förskola, förskoleklass, skola och fritidshem. Hela anläggningen hyrs av Örebro kommun.

Föreningen äger dessutom fyra lägenheter i HSB:s Brf Persiljan som används till förskola Lergöken och hyrs av Örebro kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
13	32	29	6	6	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Varav med laddbox	P-platser	Varav med laddstolpar
10	35	20	38	8

		Bostadsyta	Lokalyta
Basilikan 1	Kryddboden		140 m ²
Basilikan 2	Centrumanläggning	6 018 m ²	4 467 m ²
Kryddan 6	Kryddgården		1 386 m ²
HSB Persiljan	Lergöken		308 m ²

Total bostadsarea	6 018 m ²
Total lokalarea	6 414 m ²
Årets taxeringsvärde	105 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 336 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal och Egeryds har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 780 tkr och planerat underhåll för 8 001 tkr.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens aktuella underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 469 tkr/år för de närmaste 50 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 469 tkr. Den årliga avsättningen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler	6 461
Gemensamma utrymmen (om målning trapphus, digital installation, mm)	323 647
Utbyte belysning, omdragning el, mm	438 980
Takbyte	7 123 729
Markytor (häck utanför skolkök, tvätt och målning av staket)	107 911

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Lord Eriksson	Ordförande	2026
Lena Nyman	Sekreterare	2025
Marita Andersson	Ledamot	2026
Marine Rosenberg	Ledamot	2025
Irina Ek	Ledamot kommunen	2025
Caroline von Post	Ledamot kommunen	2025
Ena Hadzismajlovic	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Lindberg	Suppleant	2026
Rafail Kiose	Suppleant	2025
Tarja Nordling	Suppleant	2025
Hanna Palm	Suppleant kommunen	2025
Joakim Ekholm	Suppleant kommunen	2025
Åsa Svan	Suppleant kommunen	2025
Helena Karlsson Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Wahlström, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Ingrid Båve	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Thornberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Karlsson	2025
Lena Canneryd	2025
Ia Ericson	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften och hyrorna med 6 % från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 724	12 519	11 863	11 676	11 610
Resultat efter finansiella poster*	-2 674	-3 839	-1 251	2 105	4 201
Soliditet %*	44	46	49	48	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	80	79	79	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 081	954	914	902	897
Energikostnad kr/kvm*	149	203	161	139	107
Sparande kr/kvm*	537	519	431	458	503
Skuldsättning kr/kvm*	2 229	2 729	2 409	2 589	2 689
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 668	2 789	2 910	3 126	3 248
Räntekänslighet %*	2,5	2,8	3,2	3,5	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på ökade driftskostnader, räntekostnader och stora underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för att bemöta de ökade kostnaderna

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 113 681	9 056 147	19 712 417	−3 839 396
Disposition enl. årsstämmobeslut			−3 839 396	3 839 396
Reservering underhållsfond		2 469 000	−2 469 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−8 000 728	8 000 728	
Årets resultat				−2 673 994
Vid årets slut	4 113 681	3 524 419	21 404 749	−2 673 994

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	15 873 021
Årets resultat	−2 673 994
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 469 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 000 728
Summa	18 730 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

18 730 755

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 724 437	12 519 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 454	189 606
Summa rörelseintäkter		13 726 891	12 708 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 638 519	-13 217 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 594 608	-1 468 504
Personalkostnader		-126 827	-109 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 292 636	-1 246 868
Summa rörelsekostnader		-15 652 590	-16 042 212
Rörelseresultat		-1 925 699	-3 333 446
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189 023	250 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-937 319	-757 293
Summa finansiella poster		-748 295	-505 950
Resultat efter finansiella poster		-2 673 994	-3 839 396
Årets resultat		-2 673 994	-3 839 396

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	48 739 789	49 850 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	1 636 101	1 817 751
Summa materiella anläggningstillgångar		50 375 890	51 668 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 8	72 350	72 350
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	92 751	93 651
Summa finansiella anläggningstillgångar		165 101	166 001
Summa anläggningstillgångar		50 540 991	51 834 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		134	141
Övriga fordringar		271 865	271 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		877 555	620 008
Summa kortfristiga fordringar		1 149 554	891 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 111 439	10 174 672
Summa kassa och bank		8 111 439	10 174 672
Summa omsättningstillgångar		9 260 993	11 066 509
Summa tillgångar		59 801 984	62 901 036

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 113 681	4 113 681
Fond för yttre underhåll		3 524 419	9 056 147
Summa bundet eget kapital		7 638 100	13 169 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 404 749	19 712 417
Årets resultat		-2 673 994	-3 839 396
Summa fritt eget kapital		18 730 755	15 873 021
Summa eget kapital		26 368 855	29 042 849
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	9 910 627	16 200 744
Summa långfristiga skulder		9 910 627	16 200 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	17 551 610	12 504 045
Leverantörsskulder		1 394 615	1 150 281
Skatteskulder		15 686	21 540
Övriga skulder		3 404 835	3 210 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 155 756	771 529
Summa kortfristiga skulder		23 522 502	17 657 443
Summa eget kapital och skulder		59 801 984	62 901 036

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 925 699	-3 340 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och förändring finansiella anläggningstillgångar	1 293 536	1 246 868
	-632 163	-2 093 155
Erhållen ränta	189 023	251 343
Erlagd ränta	-935 915	-750 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 379 055	-2 592 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-257 718	130 733
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	816 091	570 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-820 682	-1 890 902
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	305 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	305 120
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 242 552	-1 250 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 242 552	-1 250 052
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 063 233	-2 835 834
Likvida medel vid årets början	10 174 672	13 010 505
Likvida medel vid årets slut	8 111 439	10 174 672
Kassa och Bank BR	8 111 439	10 174 672

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Under året har en omklassificering för poster mellan nettoomsättning och övriga intäkter gjorts.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader Kryddboden (pizzerian)	Linjär	35
Solcellsanläggning	Linjär	25
Bredbandsanslutning	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ljudanläggning och hörselslinga	Linjär	15
Energioptimering	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 784 652	4 349 748
Årsavgifter, lokaler	6 342 504	5 765 912
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-297 659	-297 659
Hyror, bostäder	-1 559	0
Hyror, lokaler	2 650 153	2 474 084
Hyror, garage	176 292	159 164
Hyror, p-platser	65 709	62 792
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 493	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 957	-5 578
Elavgifter	7 354	1 661
Övriga ersättningar	15 453	9 201
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	1
Summa nettoomsättning	13 724 437	12 519 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	123 858
Övriga rörelseintäkter	2 454	6 659
Försäkringsersättningar	0	59 089
Summa övriga rörelseintäkter	2 454	189 606

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-8 000 728	-7 928 589
Reparationer	-779 911	-1 042 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 540	-160 014
Tomträttsavgäld	-616 910	-521 835
Försäkringspremier	-213 099	-177 583
Kabel- och digital-TV	-139 935	-115 508
Återbäring från Riksbyggen	500	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 629	-17 628
Sotning	-15 641	-18 813
Obligatoriska besiktningar	-38 171	-77 927
Bevakningskostnader	-585	-23 604
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-77 991
Snö- och halkbekämpning	-240 105	-398 378
Drift och förbrukning, övrigt	-5 545	0
Förbrukningsinventarier	-4 797	-5 956
Vatten	-182 737	-209 530
Fastighetsel	-473 698	-495 727
Uppvärmning	-1 181 415	-1 426 789
Sophantering och återvinning	-155 082	-139 404
Förvaltningsarvode drift	-406 489	-383 831
Summa driftskostnader	-12 638 519	-13 217 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-36 000	-25 000
Förvaltningsarvode administration	-1 117 512	-1 053 408
Lokalkostnader	-253 940	-245 352
Arvode, yrkesrevisorer	-24 098	-14 918
Övriga förvaltningskostnader	-39 200	-13 670
Kreditupplysningar	-70	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 821	-7 613
Kontorsmateriel	-21 582	-11 038
Telefon och porto (telefon flyttat till not 4 fr o m ÅR 2024)	-23	-41 329
Medlems- och föreningsavgifter	-15 448	-9 256
Bankkostnader	-5 189	-3 127
Advokat och rättegångskostnader	0	-26 125
Övriga externa kostnader	-67 726	-17 669
Summa övriga externa kostnader	-1 594 608	-1 468 504

**Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 568 886	84 568 886
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	443 281	443 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 780 322	86 780 322
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 486 266	-35 375 279
Anslutningsavgifter	-443 281	-443 281
	-36 929 547	-35 818 560
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 110 987	-1 110 987
	-1 110 991	-1 110 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 040 534	-36 929 547
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 739 789	49 850 775
Varav		
Byggnader	46 971 634	48 082 620
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	0	0
Totalt taxeringsvärde	105 336 000	105 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 598 000</i>	<i>69 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 738 000</i>	<i>35 738 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	90 450	90 450
Installationer	2 717 733	2 412 613
	2 808 183	2 503 063
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar/laddstolpar	0	610 240
Bidrag installation laddboxar/laddstolpar	0	-305 120
	0	305 120
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 808 183	2 808 183
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-90 450	-90 450
Installationer	-899 983	-764 101
	-990 433	-854 551
Årets avskrivningar		
Installationer	-181 650	-135 882
	-181 650	-135 882
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 172 083	990 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 636 101	1 817 750
Varav		
Installationer	1 636 101	1 817 750

Not 8 Andelar i intresseförening

	2024-12-31	2023-12-31
50 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 000	25 000
HSB 1 andel	50	50
Örebrovind nr 1, 11 andelar á 4 300 kr	47 300	47 300
Summa andelar i intresseförening	72 350	72 350

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
4 bostadsrätter i HSB Brf Persiljan	92 751	92 751
3 andelar i Bikupeföreningen	0	900
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	92 751	93 651

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 462 237	28 704 789
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 140 052	-1 250 052
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 411 558	-11 253 993
Långfristig skuld vid årets slut	9 910 627	16 200 744

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
HANDELSBANKEN	3,75 %	2025-03-30	4 289 056	30 000	4 259 056
STADSHYPOTEK	3,95 %	2025-01-30	999 730	192 000	807 730
STADSHYPOTEK	3,30 %	2025-03-03	4 042 937	44 796	3 998 141
STADSHYPOTEK	3,50 %	2025-03-03	924 026	415 600	508 426
STADSHYPOTEK	4,48 %	2025-12-01	4 042 937	44 796	3 998 141
STADSHYPOTEK	3,87 %	2026-09-01	4 987 852	98 008	4 889 844
STADSHYPOTEK	1,84 %	2027-03-30	752 645	22 300	730 345
STADSHYPOTEK	1,84 %	2027-03-30	2 937 710	32 552	2 905 158
STADSHYPOTEK	2,94 %	2028-07-30	1 950 640	262 500	1 688 140
STADSHYPOTEK	0,86 %	2025-03-01	3 777 256	100 000	3 677 256
Summa			28 704 789	1 242 552	27 462 237

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 17 551 610 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	71 267 000	71 267 000

Örebro 2025-05
Signerat digitalt

Adam Lord Eriksson

Caroline von Post

Lena Nyman

Marine Rosenberg

Marita Andersson

Ena Hadzismajlovic

Irina Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Ingrid Båve
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545981753

Dokument

Årsredovisning 2024

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-05-06 11:51:13 CEST (+0200) av Ena

Hadzismajlovic (EH1)

Färdigställt 2025-05-07 06:11:22 CEST (+0200)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH1)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Adam Lord Eriksson (ALE)

alorderiksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Adam Lord Eriksson"

Signerade 2025-05-06 12:20:58 CEST (+0200)

Lena Nyman (LN)

lycke72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Maria Nyman"

Signerade 2025-05-06 13:04:11 CEST (+0200)

Marita Andersson (MA)

b.marita.a.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTA MARITA ANDERSSON"

Signerade 2025-05-06 12:01:52 CEST (+0200)

Marine Rosenberg (MR)

marine.rosenberg@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marine Rosenberg"

Signerade 2025-05-06 12:34:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545981753

Irina Ek (IE)
irina.ek@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Irina Ek"
Signerade 2025-05-06 14:34:48 CEST (+0200)

Caroline von Post (CvP)
caroline.von.post@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE VON POST"
Signerade 2025-05-06 12:51:22 CEST (+0200)

Ena Hadzismajlovic (EH2)
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ena Hadzismajlovic"
Signerade 2025-05-06 12:02:35 CEST (+0200)

Jim Wahlström (JW)
KPMG AB
jim.wahlstrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Erik Wahlström"
Signerade 2025-05-06 14:39:21 CEST (+0200)

Ingrid Båve (IB)
ingrid.bave@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID BÅVE"
Signerade 2025-05-07 06:11:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545981753

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum, org. nr 716411-5789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Ingrid Båve
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jim Erik Wahlström

Underskrivare 1

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-06 12:40:41 UTC



INGRID BÅVE

Underskrivare 2

Serienummer: f120886b30e276[...]95b1f0ec002ed

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-07 04:17:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Sörbyängen Centrum i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se