

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Op 13

769625-0567

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Op 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf OP 13 förvärvade fastigheten Hjorten 9 i Örebro kommun den 12 april 2013. Lagfart beviljades den 15 april 2013.

Fastigheten är byggd 1935 i 5 plan med källare och innehåller 12 lägenheter.

Till fastigheten hör friköpt tomt om 591 kvm, garage med 7 st platser och 2 ts parkeringsplatser.

Fastigheten yta är totalt 916m².

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum o kök
5 st	2 rum o kök
2 st	3 rum o kök
1 st	6 rum o kök

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av :

Ordinarie	Stig Ohlsson, ordförande tillika sekreterare
	Rose-Marie Tambour Ohlsson, kassör
	Johan Ålund
	David Vallin
Suppleant	Erik Wolf
Revisor	Lars Waern

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

Årsstämman hölls den 28e april.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har inte ingått förvaltningsavtal med någon extern förvaltare avseende fastigheten.

När det gäller den ekonomiska förvaltningen har avtal ingåtts med EkonoMa Redovisningskonsult AB.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Medlemsinformation

Under året har ett ägarbyte skett.

Det har förekommit uthyrning i andra hand av två lägenheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	799	718	644	509
Resultat efter finansiella poster	-26	-312	-303	-172
Soliditet %	74	74	75	75
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	866	774	698	555
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 516	5 356	5 420	5 536
Sparande (kr) per kvadratmeter	220	93	51	48
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	196	191	197	227
Räntekänslighet %	6,3	5,9	8	10

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 768 002	44 400	-2 295 373	-311 596
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-311 596	311 596
Årets resultat				-25 692
Belopp vid årets utgång	17 768 002	44 400	-2 606 969	-25 692

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 606 969
Årets resultat	-25 692
<i>Summa</i>	<i>-2 632 661</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 632 661
<i>Summa</i>	<i>-2 632 661</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	798 652	718 460
Övriga rörelseintäkter		–	139 628
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		798 652	858 088
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-93 449	-68 090
Driftkostnader	4	-308 289	-318 776
Övriga externa kostnader	5	-74 717	-238 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 131	-176 131
Övriga rörelsekostnader		–	-175 000
Summa rörelsekostnader		-652 586	-976 168
Rörelseresultat		146 066	-118 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-4	-22
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-171 754	-193 494
Summa finansiella poster		-171 758	-193 516
Resultat efter finansiella poster		-25 692	-311 596
Resultat före skatt		-25 692	-311 596
Årets resultat		-25 692	-311 596

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 227 828	20 403 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 227 828	20 403 959
Summa anläggningstillgångar		20 227 828	20 403 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 031	5 802
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 031	5 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		176 696	39 900
<i>Summa kassa och bank</i>		176 696	39 900
Summa omsättningstillgångar		182 727	45 702
SUMMA TILLGÅNGAR		20 410 555	20 449 661

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 768 002	17 768 002
Fond för yttre underhåll		44 400	44 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 812 402</i>	<i>17 812 402</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 606 969	-2 295 373
Årets resultat		-25 692	-311 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 632 661</i>	<i>-2 606 969</i>
Summa eget kapital		15 179 741	15 205 433
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 020 322	4 881 250
Summa långfristiga skulder		5 020 322	4 881 250
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 176	200 000
Leverantörsskulder		5 209	1 785
Skatteskulder		40 248	38 628
Övriga skulder		2	682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 857	121 883
Summa kortfristiga skulder		210 492	362 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 410 555	20 449 661

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	146 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	176 131
Erlagd ränta	-171 758
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>150 439</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-229
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	15 338

Kassaflöde från den löpande verksamheten **165 548**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-28 752
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-28 752**

Årets kassaflöde **136 796**

Likvida medel vid årets början	39 900
Likvida medel vid årets slut	176 696

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-793 519	-708 784
Summa	-793 519	-708 784

Not 3 Underhållskostnader

	2025	2024
Rep o underhåll enl plan	51 211	32 827
Städning	36 801	22 311
Hissbesiktning	5 437	12 952
Summa	93 449	68 090

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	24 329	24 468
Uppvärmning	129 927	130 708
Vatten o avlopp	25 286	19 547
Sophämtning	30 818	52 480
Fastighetsförsäkring	18 430	23 778
Kabel-TV	38 639	25 728
Fastighetsavgift	20 688	19 560
Övriga driftkostnader	20 172	22 507
Summa	308 289	318 776

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administration, kontor o övrigt	7 483	2 034
Styrelse o mötesarvoden	20 860	20 167
Konsulttjänster	30 375	204 997
Övriga externa kostnader	15 999	10 973
Summa	74 717	238 171

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån och liknande resultatposter	171 683	193 494

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 339 893	22 339 893
	Utgående anskaffningsvärden	22 339 893	22 339 893
	Ingående avskrivningar	-1 935 934	-1 759 803
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-176 131	-176 131
	Utgående avskrivningar	-2 112 065	-1 935 934
	Redovisat värde	20 227 828	20 403 959
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	97 548	97 548
	Utgående anskaffningsvärden	97 548	97 548
	Ingående avskrivningar	-97 548	-97 548
	Utgående avskrivningar	-97 548	-97 548
	Redovisat värde	0	0
Not 9	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 756 250	4 781 250
Not 10	Kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Beräknad fastighetsavgift	40 248	38 628
	Upplupna räntekostnader	34 931	42 012
	Förutbetalda årsavgifter	60 126	48 030
	Upplupna driftkostnader	37 800	31 841
	Leverantörsskulder	5 209	1 785
	Övriga skulder	2	682
	Kortfristiga lån	32 176	200 000
Not 11	Övriga upplysningar till resultaträkningen		

Föreningen redovisade ett kraftigt underskott för föregående verksamhetsåret som minimerats detta verksamhetsår med en stram kostnadsbudget.

Medlemsinformation

Under året har ett ägarbyte skett.

Det har förekommit uthyrning i andra hand av två lägenheter.

Bostadsrättsföreningen Op 13

769625-0567

1 0(10)

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-20

UNDERSKRIFTER

Örebro 2026-03-23

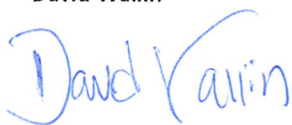


Stig Ohlsson



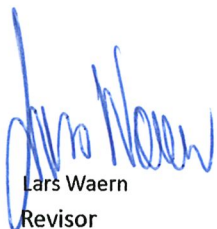
Rose-Marie Tambour Olsson

David Wallin



Johan Ålund

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24



Lars Waern
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF OP 13

Org.nr. 769625 - 0567

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF OP 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF OP 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för föreningens förvaltning.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.


Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar det uppkomna underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kumla den 24 mars 2026



Lars Waern
Revisor