



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro

|                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>241<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>1 832<br>kr/kvm                                                                                                                    |
| <br>Räntekänslighet<br>2<br>% | <br>Energikostnad<br>329<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>923<br>kr/kvm       |                                                                                                                                                                                                                                            |

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
241 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Ingen investeringsplan finns endast underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 832 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
2 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
329 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
923 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-2342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Sälgen 14 | 1945-01-01    | 1945                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                | lokaler (hyresrätt)                   | 150                      |
| 40               | p-platser                             | 0                        |
| 48               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 376                    |
| Totalt 96 objekt |                                       | 2 526                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Josefin Bäck          | Ordförande | 2022-06-14 |            |
| Per Sundberg          | Ledamot    | 2024-09-05 |            |
| Peter Norman          | Ledamot    | 2024-10-21 |            |
| Björn Fredriksson     | Ledamot    | 2024-09-05 | 2024-12-19 |
| Emma Roos             | Ledamot    | 2015-04-23 |            |
| Linn Riscoll          | Ledamot    | 2023-07-25 |            |
| Emil Sundström        | Ledamot    | 2022-06-14 | 2024-09-05 |
| Britt-Mari Martinsson | Suppleant  | 2024-09-05 |            |
| Liselotte Bäck        | Suppleant  | 2022-06-14 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Bäck, Emma Roos, samt Linn Riscoll.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Josefin Bäck och Emma Roos.

Revisorer har varit: Tobias Bergström (intern) vald av föreningen, samt Åsa Axell revisor hos BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Marcus Svensson (sammankallande) och Mathias Örnholt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma har hållits under året med anledning av införande av IMD och stagdeändring och medlemskap i HSB Mälardalarna.

Extra stämman hölls 2024-02-08 med 14 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,6%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-23.

Föreningen har avtal med HSB Mälardalarna gällande ekonomiskförvaltning, fastighetsförvaltning samt fastighetsskötsel.  
Städningen har skötts av Buskhaga Hemservice. Avtal för tv-utbud med Telenor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



| Årtal | Åtgärd                                  |
|-------|-----------------------------------------|
| 1996  | Stammar/Elledningar i lägenheter        |
| 1998  | Fönster                                 |
| 1999  | Tak                                     |
| 2013  | Byte avloppsledningar                   |
| 2019  | Byte dörrar                             |
| 2021  | Ventilation                             |
| 2024  | Tvätt och målning av hustak (söderläge) |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

Kontroll av elanläggningen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Information om införande av IMD har gått till medlemmarna.

Föreningen har en egen e-postadress: [svenskafolkbyggenbrf@gmail.com](mailto:svenskafolkbyggenbrf@gmail.com)

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 241   | 205   | 128   | 144   | 231   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 832 | 1 887 | 1 939 | 1 990 | 2 042 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 947 | 2 006 | 2 061 | 2 116 | 2 170 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 329   | 327   | 316   | 298   | 218   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 923   | 891   | 701   | 681   | 681   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 94    | 93    | 93    | 93    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 937   | 896   | 711   | 687   | 687   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 368 | 2 263 | 1 797 | 1 736 | 1 734 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 44    | 97    | -391  | 37    | 402   |
| Soliditet, %                           | 25    | 24    | 22    | 26    | 26    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 46 874                     | 0                                                                      | 0                         | 46 874                     |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 85 106                     | 0                                                                      | 0                         | 85 106                     |
| Underhållsfond, kr                    | 1 231 521                  | 0                                                                      | -57 000                   | 1 174 521                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 363 501</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-57 000</b>            | <b>1 306 501</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 273 961                    | 96 713                                                                 | 153 713                   | 427 674                    |
| Årets resultat, kr                    | 96 713                     | -96 713                                                                | -53 051                   | 43 662                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>370 674</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>100 662</b>            | <b>471 336</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 734 175</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>43 662</b>             | <b>1 777 837</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 351 000 kr.



## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 370 674        |
| Årets resultat, kr                                  | 43 662         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -294 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 351 000        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>471 336</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>471 336</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 367 506        | 2 250 320        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 0                | 13 051           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>2 367 506</b> | <b>2 263 371</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 963 982        | -1 829 348        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -34 168           | -44 719           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -21 701           | -33 418           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -213 877          | -213 877          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 233 728</b> | <b>-2 121 362</b> |

## Rörelseresultat

133 777 142 008

## Finansiella poster

|                                                  |       |                |                |
|--------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 37 998         | 29 222         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 9 | -128 114       | -74 517        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-90 116</b> | <b>-45 295</b> |

## Resultat efter finansiella poster

43 662 96 713

## Resultat före skatt

43 662 96 713

## Årets resultat

43 662 96 713

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |        |           |           |
|----------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar       |        |           |           |
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 5 452 895 | 5 666 773 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 5 452 895 | 5 666 773 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 5 452 895 | 5 666 773 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |           |           |
| Kundfordringar                               |        | 1 436     | 200       |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0         | 382       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 1 739 360 | 1 607 876 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 36 367    | 34 366    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 777 163 | 1 642 824 |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 1 777 163 | 1 642 824 |
| Summa Tillgångar                             |        | 7 230 058 | 7 309 597 |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 131 980   | 131 980   |
| Fond för yttre underhåll  | 1 174 521 | 1 231 521 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 306 501 | 1 363 501 |

#### Fritt eget kapital

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Balanserat resultat      | 427 674 | 273 961 |
| Årets resultat           | 43 662  | 96 713  |
| Summa Fritt eget kapital | 471 336 | 370 674 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 1 777 837 | 1 734 175 |
|--------------------|-----------|-----------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 3 080 346 | 2 827 788 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 3 080 346 | 2 827 788 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 546 344 | 1 938 958 |
| Leverantörsskulder                              |        | 197 542   | 136 852   |
| Skatteskulder                                   |        | 1 234     | 0         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 283 829   | 292 230   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 342 926   | 379 594   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 371 875 | 2 747 634 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 5 452 221 | 5 575 422 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 7 230 058 | 7 309 597 |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 133 777                  | 142 008                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 213 877                  | 213 877                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>213 877</b>           | <b>213 877</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 37 998                   | 29 222                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -124 905                 | -63 325                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>260 748</b>           | <b>321 783</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -3 434                   | 61 644                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 13 646                   | 50 638                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>10 212</b>            | <b>112 282</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>270 960</b>           | <b>434 065</b>           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -140 056                 | -130 056                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-140 056</b>          | <b>-130 056</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>130 904</b>           | <b>304 009</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 598 847</b>         | <b>1 294 838</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 729 751</b>         | <b>1 598 847</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20-100 år.  
Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter, ingår värme, vatten och tv         | 2 194 176                | 2 118 048                |
|       | Hyror lokaler                                   | 38 400                   | 38 400                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 129 200                  | 103 350                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 23 530                   | 10 985                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 385 306</b>         | <b>2 270 783</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -17 800                  | -11 550                  |
|       | Avsatt till inre fond                           | 0                        | -8 913                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-17 800</b>           | <b>-20 463</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 367 506</b>         | <b>2 250 320</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 0                        | 13 051                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>0</b>                 | <b>13 051</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -174 715                 | -199 614                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -19 463                  | -68 394                  |
|       | Reparationer                                    | -21 548                  | -79 742                  |
|       | Planerat underhåll                              | -351 000                 | -218 625                 |
|       | Försäkringsskador                               | -80 883                  | 0                        |
|       | El                                              | -65 211                  | -59 758                  |
|       | Uppvärmning                                     | -644 545                 | -663 670                 |
|       | Vatten                                          | -121 277                 | -103 387                 |
|       | Sophämtning                                     | -64 916                  | -66 377                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -70 447                  | -64 126                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -73 945                  | -69 033                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -80 060                  | -78 092                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -195 972                 | -158 529                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 963 982</b>        | <b>-1 829 348</b>        |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -8 438                   | -9 790                   |
|       | Extern revision                                                                          | -16 125                  | -22 750                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -5 528                   | -1 063                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -150                     | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 927                   | -11 116                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-34 168</b>           | <b>-44 719</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -15 300                  | -18 300                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | 2 000                    | 0                        |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -3 600                   | -8 550                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -4 801                   | -8 436                   |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | 0                        | 1 868                    |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-21 701</b>           | <b>-33 418</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -213 877                 | -213 877                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-213 877</b>          | <b>-213 877</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 37 783                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 215                      | 29 222                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>37 998</b>            | <b>29 222</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -128 114                 | -74 517                  |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-128 114</b>          | <b>-74 517</b>           |

| Not 10 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 11 016 874        | 11 016 874        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>11 016 874</b> | <b>11 016 874</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                       | -5 350 101        | -5 136 224        |
|        | Årets avskrivningar                          | -213 877          | -213 877          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-5 563 979</b> | <b>-5 350 101</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>5 452 895</b>  | <b>5 666 773</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 22 400 000        | 22 400 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 182 000           | 182 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 14 800 000        | 14 800 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>37 382 000</b> | <b>37 382 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                         | 5 813 000         | 5 813 000         |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>5 813 000</b>  | <b>5 813 000</b>  |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                     |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                          | 1 729 751         | 1 598 847         |
|        | Övriga fordringar                            | 9 609             | 9 029             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>               | <b>1 739 360</b>  | <b>1 607 876</b>  |

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,89%            | 2026-12-30        | 637 000          | 40 000                      |
| Stadshypotek AB     | 0,93%            | 2025-09-01        | 481 812          | 34 000                      |
| Stadshypotek AB     | 0,93%            | 2025-09-01        | 366 476          | 28 000                      |
| Stadshypotek AB     | 4,12%            | 2028-07-30        | 760 000          | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,43%            | 2026-09-01        | 1 219 500        | 14 056                      |
| Stadshypotek AB     | 3,7%             | 2029-03-01        | 517 902          | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,8%             | 2025-09-30        | 644 000          | 14 000                      |
|                     |                  |                   | <b>4 626 690</b> | <b>130 056</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 3 080 346 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 54 056    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 492 288 |
| Kortfristig del                                           | 1 546 344 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 130 056   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 520 224   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,22%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>            |                |                |
| Momsskuld                        | 2 394          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter och källsakt | 11 099         | 8 055          |
| Inre fond                        | 266 028        | 283 175        |
| Övriga kortfristiga skulder      | 4 308          | 1 000          |
| <i>Summa Övriga skulder</i>      | <b>283 829</b> | <b>292 230</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 216 429        | 199 219        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 20 717         | 17 508         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 105 780        | 162 867        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>342 926</b> | <b>379 594</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro, org.nr. 775000-2342

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande 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 försummelse 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Bergström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOSEFIN BÄCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 19:50:05



**PER SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:35:29



**LINN RISCOLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:19:52



**EMMA ROOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:24:21



**PETER NORMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:55:05



**TOBIAS BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:22:26



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:14:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOBIAS BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:23:59



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:17:03



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.