



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-2342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-10-30.

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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	150
43	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 376
Totalt 99 objekt		2 526

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Josefin Bäck	Ordförande	2022-06-14
Emma Roos	Ledamot	2015-04-23
Linn Riscoll	Ledamot	2023-07-25
Emil Sundström	Ledamot	2022-06-14
Liselotte Bäck	Suppleant	2022-06-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Sundström och Liselotte Bäck.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Josefin Bäck, Emma Roos, Linn Riscoll och Emil Sundström.

Revisorer har varit: Louise Fritiofsson valda av föreningen, samt Åsa Axell revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marcus Svensson (sammankallande) samt athias Örnholt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +27,1%.

En förändring av årsavgiften med +3,6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Fr.o.m. 2024 har föreningen en ny underhållsplan genom HSB Mälardalarna.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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	Ändamål
1996	Stammar/Elledning i lägenheter
1998	Fönster
1999	Tak
2013	Byte avloppsledningar
2019	Byte dörrar
2021	Ventilation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inga större underhåll närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	128	144	231	140
Skuldsättning, kr/kvm	1 887	1 939	1 990	2 042	1 917
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 006	2 061	2 116	2 170	2 038
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	327	316	298	218	224
Årsavgifter, kr/kvm	891	701	681	681	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	896	711	687	687	657
Nettoomsättning, tkr	2 263	1 797	1 736	1 734	1 660
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	-391	37	402	147
Soliditet, %	24	22	26	26	23

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 874	0	0	46 874
Upplåtelseavgifter, kr	85 106	0	0	85 106
Underhållsfond, kr	1 175 146	0	56 375	1 231 521
S:a bundet eget kapital, kr	1 307 126	0	56 375	1 363 501
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	720 867	-390 531	-56 375	273 961
Årets resultat, kr	-390 531	390 531	96 713	96 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	330 336	0	40 338	370 674
S:a eget kapital, kr	1 637 462	0	96 713	1 734 175

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 625 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	330 336
Årets resultat, kr	96 713
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	370 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	370 674
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 251 520	1 797 201
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	11 851	0
Summa rörelseintäkter		2 263 371	1 797 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 655 442	-1 347 126
Planerat underhåll	Not 5	-218 625	-500 391
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 418	-81 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-213 877	-213 878
Summa rörelsekostnader		-2 121 362	-2 143 133
Rörelseresultat		142 008	-345 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 222	2 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-74 517	-47 459
Summa finansiella poster		-45 295	-44 599
Årets resultat		96 713	-390 531
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-275 000	-275 000
Disposition underhållsfond		218 625	500 391
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-56 375	225 391
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		40 338	-165 140

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 666 773	5 880 650
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>5 666 773</u>	<u>5 880 650</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 666 773</u>	<u>5 880 650</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	200	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 598 847	1 294 838
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 411	76 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>34 366</u>	<u>29 399</u>
		1 642 824	1 400 460
Summa omsättningstillgångar		<u>1 642 824</u>	<u>1 400 460</u>
Summa tillgångar		<u>7 309 597</u>	<u>7 281 110</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 874	46 874
Upplåtelseavgifter		85 106	85 106
Underhållsfond		1 231 521	1 175 146
		<u>1 363 501</u>	<u>1 307 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		273 961	720 867
Årets resultat		96 713	-390 531
		<u>370 674</u>	<u>330 336</u>
Summa eget kapital		<u>1 734 175</u>	<u>1 637 462</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 827 788	2 773 190
		<u>2 827 788</u>	<u>2 773 190</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 938 958	2 123 612
Leverantörsskulder		136 852	108 745
Aktuell skatteskuld		0	1 406
Fond för inre underhåll		283 175	290 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	372 158	346 420
		<u>2 747 634</u>	<u>2 870 458</u>
Summa skulder		<u>5 575 422</u>	<u>5 643 648</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 309 597</u>	<u>7 281 110</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	96 713	-390 531
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	213 877	213 878
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>310 591</u>	<u>-176 653</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 644	72 025
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	61 830	20 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>434 065</u>	<u>-84 132</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-130 056	-130 056
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-130 056</u>	<u>-130 056</u>
Årets kassaflöde	304 009	-214 188
Likvida medel vid årets början	1 294 838	1 509 026
Likvida medel vid årets slut	1 598 847	1 294 838

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten och tv	2 118 048	1 666 272
Hyror	141 750	140 100
Övriga avgifter	0	120
Övriga intäkter	12 185	32 611
Bruttoomsättning	<u>2 271 983</u>	<u>1 839 103</u>
Hysesbortfall	-11 550	-6 250
Avsatt till inre fond	-8 913	-35 652
	<u>2 251 520</u>	<u>1 797 201</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	11 851	0
	<u>11 851</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	268 008	104 377
Reparationer	79 742	56 346
El	59 758	87 411
Uppvärmning	663 670	602 707
Vatten	103 387	107 097
Sophämtning	66 377	60 787
Övriga avgifter	133 159	118 564
Förvaltningskostnader	195 331	122 819
Fastighetsavgift	78 092	74 732
Övriga driftskostnader	7 917	12 286
	<u>1 655 442</u>	<u>1 347 126</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	218 625	500 391
	<u>218 625</u>	<u>500 391</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	18 300	17 400
Vicevärdsarvode	0	30 500
Övriga arvoden	8 550	13 050
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	0	833
Sociala kostnader	8 436	14 705
	<u>35 286</u>	<u>78 488</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	-1 868	3 251
	<u>-1 868</u>	<u>3 251</u>
	<u>33 418</u>	<u>81 739</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	213 877	213 878
	213 877	213 878
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	28 179	2 773
Ränteintäkter skattekonto	835	87
Övriga finansiella intäkter	208	0
	29 222	2 860
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	74 517	47 459
	74 517	47 459

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 016 874	11 016 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 016 874	11 016 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 136 224	-4 922 346
Årets avskrivningar	-213 877	-213 878
Utgående avskrivningar	-5 350 101	-5 136 224
Bokfört värde	5 666 773	5 880 650
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 400 000	22 400 000
Byggnad - lokaler	182 000	182 000
	22 582 000	22 582 000
Mark - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde totalt	37 382 000	37 382 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	267 885	267 885
Årets utranering	-267 885	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	267 885
Ingående avskrivningar	-267 885	-267 885
Utrangering	267 885	0
Utgående avskrivningar	0	-267 885
Bokfört värde	0	0

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			200	0	
			200	0	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			382	0	
Skattekonto			9 029	76 223	
			9 411	76 223	
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	1 175 146	720 867	-390 531
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-390 531	390 531
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-218 625	218 625	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			275 000	-275 000	
Årets resultat					96 713
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 231 521	273 961	96 713
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	350618	1,44%	2024-03-01	517 902	0
Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	687 000	40 000
Stadshypotek AB	446978	0,93%	2025-09-01	515 812	34 000
Stadshypotek AB	446979	0,93%	2025-09-01	394 476	28 000
Stadshypotek AB	453030	0,73%	2024-09-30	658 000	7 000
Stadshypotek AB	632733	4,43%	2026-09-01	1 233 556	14 056
Stadshypotek AB	629505	4,12%	2028-07-30	760 000	0
				4 766 746	123 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 827 788	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 151 466
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 813 000	5 813 000
Summa ställda säkerheter				5 813 000	5 813 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				123 056	130 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 815 902	1 993 556
				1 938 958	2 123 612
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 436	0
Källskatt				8 055	0
				16 491	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				200 219	178 691
Upplupna räntekostnader				17 508	6 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				154 431	161 413
				372 158	346 420

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Emil Sundström

Emma Roos

Josefin Bäck

Linn Riscoll

Revisionsberättelseärdigitaltsignerad av

Louise Fritiofsson

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn från BoRevisions 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. 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 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Louise Fritiofsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFIN BÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 13:08:37



EMIL SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:33:34



LINN RISCOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:40:52



EMMA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:30:49



LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:47:29



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 05:45:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:48:26

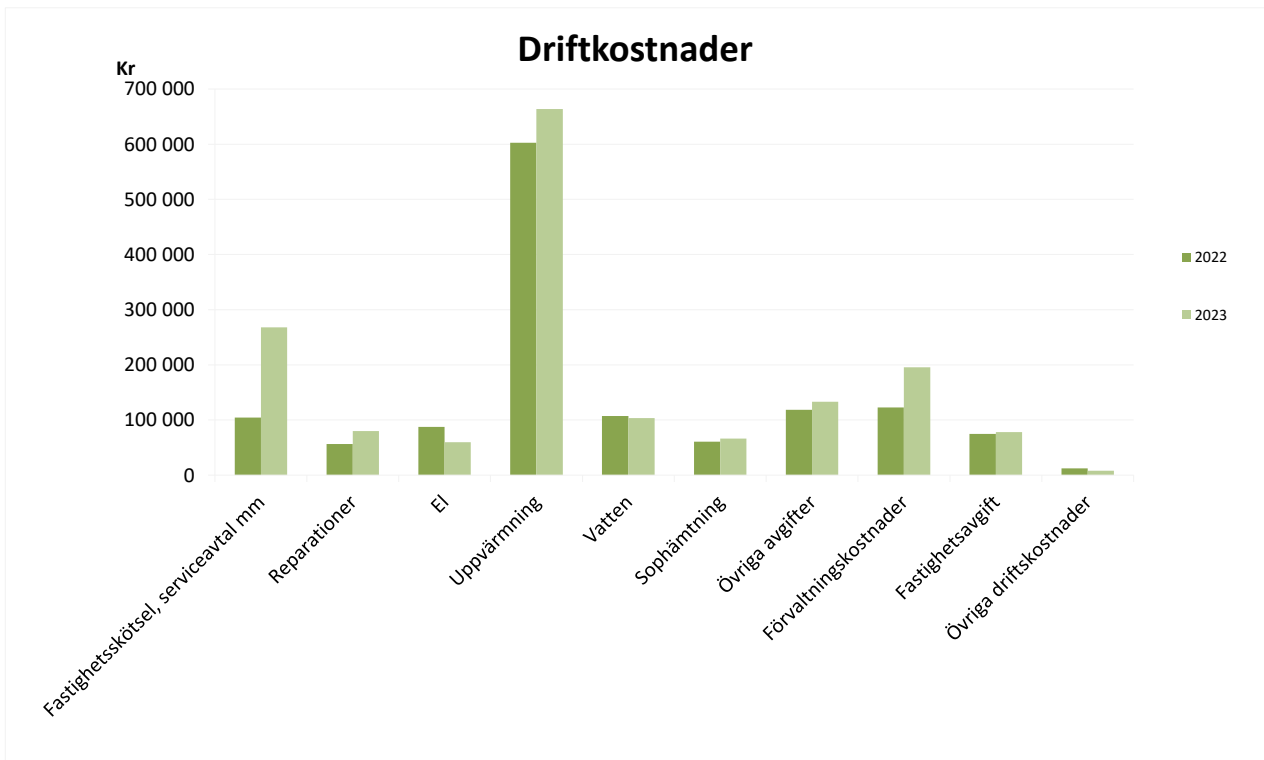
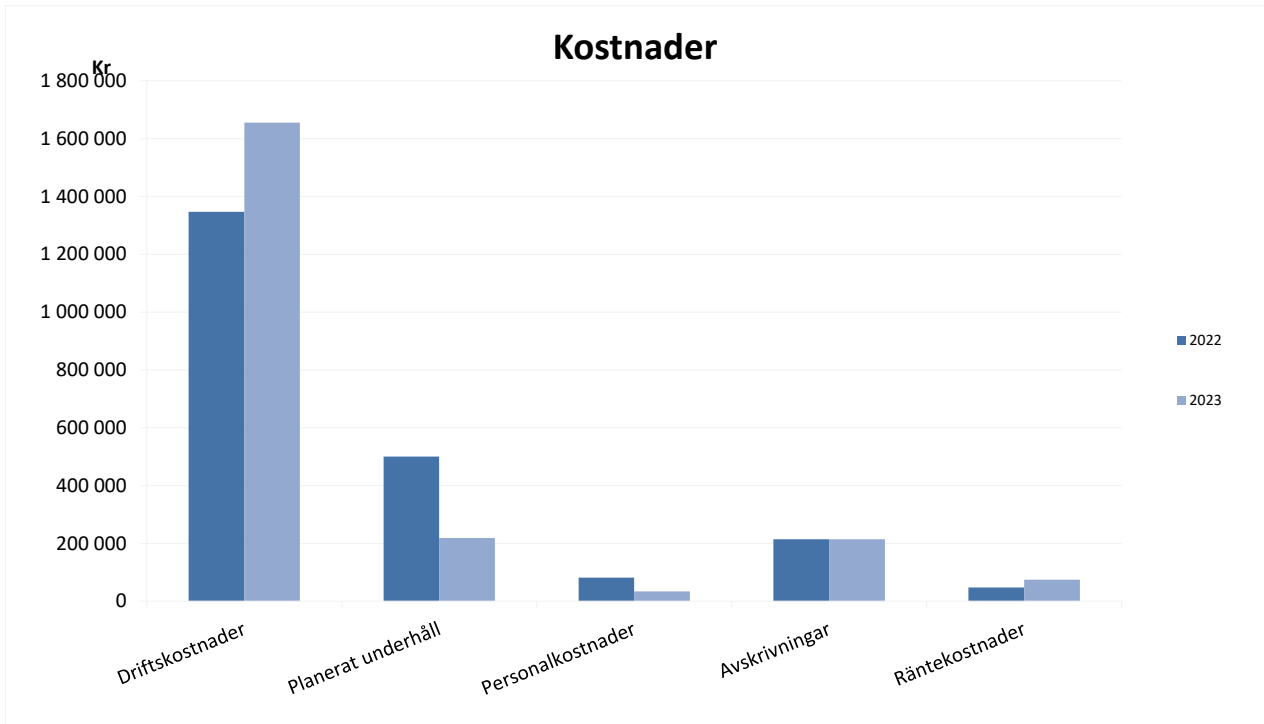


ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 05:47:08







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



205

KR/KVM

SPARANDE



1887

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



327

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



891

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1887 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 327 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 891 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.