

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

HSB BRF Diset i Örebro
Org nr: 716411-5946



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Diset i Örebro
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2024-09-28.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 689 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dimman 5 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 79 lägenheter och en föreningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Sigillgatan Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	12	C-typ
4 rum och kök	26	B3-typ
5 rum och kök	41	11 st B4-typ och 30st D-typ

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	66	Varav 30 laddstolpar
Antal p-platser	14	Varav 9 laddstolpar
Antal carport	9	Varav 2 laddstolpar

Total tomtarea	19 835 m ²
Total bostadsarea	9 056 m ²

Årets taxeringsvärde	133 273 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 104 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 276 tkr och planerat underhåll för 218 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning till underhållsfond har gjorts med 2 082 tkr enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Sandå färdigställde utvändig målning av garagelängor	217 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av alla fastigheter	2025	
Målning av Römalen och lekplatser	2025	8

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Waern	Ordförande	2025
Roger Ståhlman	Vice ordförande	2026
Ulf Alenstad	Sekreterare medlemsinfo	2025
Sara Jernberg	Sekreterare möten	2026
Marie Johansson	Kassör	2025
Jan Backström	Ledamot	2026
Anton Edlund	Ledamot	2025
Clas Pettersson	Ledamot	2026
Leif Yngström	Ledamot HSB	Utsedd av HSB

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
BoRevision	Revisor	Utsedd av HSB Riksförbund
Annika Ramberg	Förtroendevald revisor	2025
Per Olof Westholm	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Bäckman	Sammanställande	2025
Anders Nilsson		2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 509 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 955	4 692	4 599	4 574	4 561
Resultat efter finansiella poster*	1 031	21	842	846	191
Soliditet %*	41	36	36	33	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	89	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	509	485	482	489	489
Energikostnad kr/kvm*	27	20	15	16	15
Sparande kr/kvm*	211	209	246	246	225
Skuldsättning kr/kvm*	2 507	2 913	3 045	3 166	3 362
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 507	2 913	3 045	3 166	3 362
Räntekänslighet %*	5,1	6,2	6,5	6,7	7,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Boende tecknar egna abonnemang för hushållsel, uppvärmning och vatten, således är detta inte med i beräkningen.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 445 700	11 309 338	3 137 874	20 919
Disposition enl. årsstämmobeslut			20 919	-20 919
Reservering underhållsfond		2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-217 500	217 500	
Årets resultat				1 027 370
Vid årets slut	1 445 700	13 173 838	1 294 293	1 027 370

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 158 793
Årets resultat	1 027 370
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	217 500
Summa	2 321 663

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 321 663**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 955 384	4 692 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 117	13 289
Summa rörelseintäkter		4 971 501	4 705 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 335 114	-3 167 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 308	-215 977
Personalkostnader	Not 6	-277 329	-247 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-661 967	-661 967
Summa rörelsekostnader		-3 488 717	-4 292 154
Rörelseresultat		1 482 784	413 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 434	5 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 848	-397 713
Summa finansiella poster		-455 414	-392 487
Resultat efter finansiella poster		1 027 370	20 919
Årets resultat		1 027 370	20 919

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	39 506 917	40 168 883
Summa materiella anläggningstillgångar		39 506 917	40 168 883
Summa anläggningstillgångar		39 506 917	40 168 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5
Övriga fordringar		131 725	128 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	242 399	221 848
Summa kortfristiga fordringar		374 124	350 686
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 081 490	3 299 601
Summa kassa och bank		1 081 490	3 299 601
Summa omsättningstillgångar		1 455 614	3 650 287
Summa tillgångar		40 962 531	43 819 170

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 445 700	1 445 700
Fond för yttre underhåll		13 173 838	11 309 338
Summa bundet eget kapital		14 619 538	12 755 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 294 293	3 137 874
Årets resultat		1 027 370	20 919
Summa fritt eget kapital		2 321 663	3 158 793
Summa eget kapital		16 941 200	15 913 830
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 600 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		14 600 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 100 000	7 684 000
Leverantörsskulder		54 016	114 971
Skatteskulder		70 738	99 541
Övriga skulder	Not 11	774 124	792 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	422 452	513 865
Summa kortfristiga skulder		9 421 330	9 205 340
Summa eget kapital och skulder		40 962 531	43 819 170

SA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 482 784	413 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	661 967	661 967
	2 144 751	1 075 373
Erhållen ränta	2 434	5 226
Erlagd ränta	-454 508	-397 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 692 677	682 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 438	-115 315
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-203 350	264 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 465 889	831 953
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 684 000	-1 188 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 684 000	-1 188 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 218 111	-356 047
Likvida medel vid årets början	3 299 601	3 655 648
Likvida medel vid årets slut	1 081 490	3 299 601
Kassa och Bank BR	1 081 490	3 299 601

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Solceller	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *SA*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 611 760	4 391 796
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-119 983	-119 983
Hyror, garage	320 100	327 900
Hyror, p-platser	69 000	64 980
Hyror, laddbox	14 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-2 020
Elavgifter	63 507	29 598
Summa nettoomsättning	4 955 384	4 692 271

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ersättningar	4 012	3 896
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	12 105	9 394
Summa övriga rörelseintäkter	16 117	13 289

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-217 500	-1 207 058
Reparationer	-276 050	-97 674
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-752 475	-732 209
Försäkringspremier	-177 143	-148 631
Kabel- och digital-TV	-175 907	-175 831
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 892
Serviceavtal	-24 540	-154 000
Obligatoriska besiktningar	-6 020	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 411
Snö- och halkbekämpning	-77 347	-143 943
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 000
Förbrukningsinventarier	-15 753	-69 482
Fordons- och maskinkostnader	-3 739	-6 182
Vatten	-11 740	-10 714
Fastighetsel	-207 972	-145 912
Uppvärmning	-26 537	-22 795
Sophantering och återvinning	-211 014	-202 629
Förvaltningsarvode drift	-151 377	-41 695
Summa driftskostnader	-2 335 114	-3 167 058

SA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 459	-127 869
Hyra inventarier & verktyg	-5 000	0
IT-kostnader	-4 225	-4 225
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 004	-22 533
Kreditupplysningar	100	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-3 413
Kontorsmateriel	0	-12 704
Porto	-180	0
Medlems- och föreningsavgifter	-27 750	-27 750
Bankkostnader	-3 654	-3 104
Övriga externa kostnader	-125	-380
Summa övriga externa kostnader	-214 308	-215 977

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 920	-11 200
Styrelsearvoden	-66 870	-64 230
Sammanträdesarvoden	-49 400	-41 749
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-102 553	-82 545
Övriga kostnadsersättningar	-1 145	-675
Sociala kostnader	-53 441	-46 753
Summa personalkostnader	-277 329	-247 152

SA

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 590 000	39 590 000
Mark	12 307 250	12 307 250
Installation	810 546	810 546
Standardförbättringar	500 000	500 000
	53 207 796	53 207 796
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 394 368	-11 827 347
Standardförbättringar	-425 000	-400 000
Installationer	-219 645	-149 600
	-13 039 013	-12 376 947
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-566 921	-566 921
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 000	-25 000
Årets avskrivning markanläggningar	-70 046	-70 046
	-661 967	-661 967
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 700 980	-13 038 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 506 816	40 168 882
Varav		
Byggnader	26 628 810	27 195 732
Mark	12 307 250	12 307 250
Standardförbättringar	50 000	75 000
Installation	520 856	590 900
Totalt taxeringsvärde	133 273 000	123 104 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 964 000</i>	<i>79 954 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 309 000</i>	<i>43 150 000</i>

8

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	198 417	177 143
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	363
Förutbetald elavgift	0	365
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 982	43 977
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 399	221 848

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	6 995	2 618
Bankmedel	500 000	0
Transaktionskonto	574 496	3 296 983
Summa kassa och bank	1 081 490	3 299 601

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 700 000	26 384 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-500 000
Nästa års omsättning av lån	-8 000 000	-7 184 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 600 000	18 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,84%	2024-09-18	4 684 000,00	-4 000 000,00	684 000,00	0,00
NORDEA	4,55%	2024-12-02	2 900 000,00	0,00	2 900 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	3,16%	2027-11-17	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-09-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Summa			26 384 000,00	0,00	3 684 000,00	22 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 tkr samt omsätta lån för 8 000 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 154 000	44 154 000

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	749 345	765 418
Skuld för moms	22 845	15 642
Skuld sociala avgifter och skatter	1 934	7 123
Clearing	0	4 780
Summa övriga skulder	774 124	792 963

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	14 540	23 518
Upplupna driftskostnader	0	58 910
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 113
Upplupna elkostnader	21 534	18 074
Upplupna värmekostnader	3 387	5 131
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 706	6 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 285	384 869
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 452	513 865

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. SA

Styrelsens underskrifter

Örebro 2025-02-10
Ort och datum



Jonathan Waern



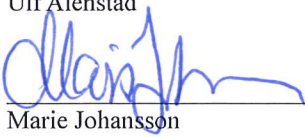
Roger Ståhlman



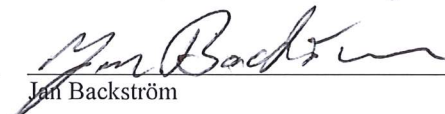
Ulf Alenstad



Sara Jernberg



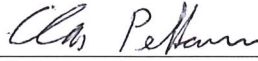
Marie Johansson



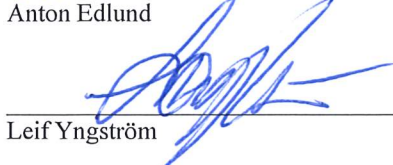
Jan Backström



Anton Edlund



Clas Pettersson



Leif Yngström

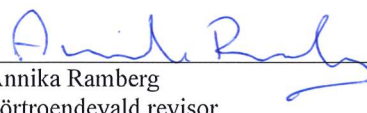
Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-21



Simon Arnelund

BöRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annika Ramberg

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diset i Örebro, org.nr. 716411-5946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diset 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn 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. 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.
- 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.
- 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.

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 Diset 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:

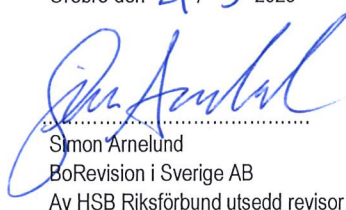
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

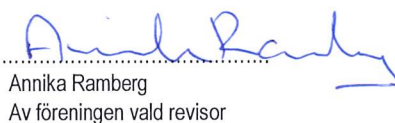
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 21 / 3 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Annika Ramberg
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

HSB BRF Diset i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
HSB BRF Diset i Örebro i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

