



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hedenhus i Örebro

 Sparande 339 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 194 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 48 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 779 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
339 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 194 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
8 %

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
48 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
779 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 Hedenhus i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 769602-1984 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Athena 4	1998-02-24	1990 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	p-platser	0
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 378
64	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	153
Totalt 287 objekt		11 531

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 46 st 3 rok, 42 st 4 rok, 12 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annelie Sundqvist	Ordförande	2018-06-20	
Leif Yngström	Ledamot	2007-05-29	
Mats Wickholm	Ledamot	2022-06-01	
Helena Wistrand	HSB Ledamot	2019-05-28	
Kenth Eriksson	Ledamot	2008-05-26	
Timo Kuru	Ledamot	2024-06-04	
Karin Thörnholm	Ledamot	2021-06-17	2024-06-04
Linn Dure	Ledamot	2023-05-31	
Marcus Gustavsson	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Yngström, Linn Dure, Marcus Gustavsson och Timo Kuru. Timo Kuru valdes in på 1 år via fyllnadsval för Karin Thörnholm på årsstämman i maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Wickholm, Kenth Eriksson, Annelie Sundqvist och Marcus Gustavsson.

Revisorer har varit: Anna-Greta Söderberg-Löow vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Löow (sammankallande), Kenneth Sundqvist samt Katarina Bergström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Gollners Fastighetsservice – Stefan Gollner.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningstämma har varit: Marcus Gustavsson med Leif Yngström och Mats Wickholm som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-13.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 71 428 000 kr. Under året har föreningen amorterat 5 600 000 kr.

Med hänsyn tagen till världsläget samt det nationella läget, kan omsättning av lån påverkas vad gäller räntenivåer och dess osäkerhet.

Styrelsen bedömer att det kommer att finnas behov av mindre höjningar av månadsavgifterna de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Fjärrvärmeväxlare
2015	Asfaltering samtliga vägar
2016	Målning alla fasader
2017	Nya garageportar
2018	Lekyta/utegym
2019	Tak
2020	Nya altandörrar
2023	Aggregatbyte
2024	Laddplatser

Föreningen har under 2024 utfört utbyte av föreningens skärmväggar, samt investerat i laddplatser. Laddplatser finns nu tillgängliga både utomhus hus samt i garage.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och flera stora underhållsåtgärder är genomförda under de senaste åren. Föreningen har en mycket bra underhållsstatus på sina fastigheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har påbörjat en entreprenad för att impementera solceller på gemensamma utrymmens tak, och entreprenaden beräknas vara klar under 2025. 151 700 kr har gjorts under 2024.

Styrelsen ser regelbundet över underhållsplanen och planerar att följa den.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten. Tomten har träffat föreningens barn i december på en uppskattad julaktivitet för våra medlemmar.

Under året har delar av styrelsen deltagit på ekonomiutbildning, ägandeträffar samt ordförandeträffar i HSB regi.

Ett antal Hedenhusblad har under året distribuerats i medlemmarnas brevlådor, annan information har även kontinuerligt/vid behov satts upp på anslagstavlor vid våra soprum och vid expeditionen. Föreningen har en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar. Facebookgruppen används som ett komplement till övriga kommunikationskanaler.

Föreningen har även en mail adress brfhedenhus@gmail.com och en hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/hedenhus.

Hemsidan innehåller löpande matnyttig information till våra medlemmar, vad gäller t ex policys, regler och annan boendeinformation.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	307	327	372	392
Skuldsättning, kr/kvm	6 194	6 680	6 784	6 882	6 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 278	6 770	6 875	6 974	7 047
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	48	46	53	44	45
Årsavgifter, kr/kvm	779	764	749	749	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	835	804	789	787	790
Nettoomsättning, tkr	9 542	9 267	9 096	9 106	9 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 619	1 245	2 063	338	-64
Soliditet, %	18	16	15	9	9

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.

I årsavgiften ingår vatten, bredband och Tv. Boende tecknar eget avtal om el och uppvärmning.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	639 998	0	0	639 998
Underhållsfond, kr	5 648 811	0	578 271	6 227 082
S:a bundet eget kapital, kr	6 288 809	0	578 271	6 867 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 248 238	1 245 153	-578 271	7 915 120
Årets resultat, kr	1 245 153	-1 245 153	1 618 645	1 618 645
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 493 391	0	1 040 374	9 533 765
S:a eget kapital, kr	14 782 200	0	1 618 645	16 400 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 546 729 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	8 493 391
Årets resultat, kr	1 618 645
Reservation till underhållsfond, kr	-1 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	546 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 533 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 533 765
------------------------------------	------------------

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	9 541 709	9 264 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 739	31 004
Summa Rörelseintäkter		9 623 448	9 295 802

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 766 689	-4 483 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 887	-214 586
Personalkostnader	Not 6	-261 325	-309 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 633 680	-1 589 320
Övriga rörelsekostnader		0	-315 329
Summa Rörelsekostnader		-6 837 580	-6 911 863

Rörelseresultat

2 785 867 2 383 939

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	223 762	216 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 390 984	-1 354 890
Summa Finansiella poster		-1 167 222	-1 138 786

Resultat efter finansiella poster

1 618 645 1 245 153

Resultat före skatt

1 618 645 1 245 153

Årets resultat

1 618 645 1 245 153

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	81 391 770	82 581 859
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	151 700	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		81 543 470	82 581 859
Summa Anläggningstillgångar		81 543 470	82 581 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-1 200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 666 503	4 378 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 246	267 847
Summa Kortfristiga fordringar		2 960 749	4 644 903

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 129 214	1 088 513
Summa Kortfristiga placeringar		1 129 214	1 088 513

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 728 874	5 145 299
Summa Kassa och bank		3 728 874	5 145 299
Summa Omsättningstillgångar		7 818 838	10 878 716

Summa Tillgångar		89 362 308	93 460 574
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	639 998	639 998
Fond för yttre underhåll	6 227 082	5 648 811
Summa Bundet eget kapital	6 867 080	6 288 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 915 120	7 248 238
Årets resultat	1 618 645	1 245 153
Summa Fritt eget kapital	9 533 765	8 493 391

Summa Eget kapital	16 400 845	14 782 200
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 828 000	71 428 000
Summa Långfristiga skulder		53 828 000	71 428 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 600 000	5 600 000
Leverantörsskulder		487 375	334 673
Skatteskulder		90 732	68 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 836	6 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	930 520	1 239 926
Summa Kortfristiga skulder		19 133 463	7 250 374

Summa Skulder		72 961 463	78 678 374
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		89 362 308	93 460 574
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 785 867 2 383 939

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 633 680 1 904 649

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 633 680 1 904 649

Erhållen ränta 223 762 216 104

Erlagd ränta -1 392 610 -1 354 890

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 250 698 3 149 803

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -727 684 -122 945

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -115 285 509 299

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -842 969 386 354

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 407 729 3 536 157

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -595 291 -5 875 550

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -595 291 -5 875 550

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -5 600 000 -1 200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -5 600 000 -1 200 000

Årets kassaflöde

-3 787 562 -3 539 393

Likvida medel vid årets början 10 374 756 13 914 149

Likvida medel vid årets slut 6 587 194 10 374 756

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 0-103 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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 34 285 501 kr

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 863 656	8 689 104
	Hyror lokaler	314 976	295 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	325 700	331 900
	Hyror förbrukningsbaserad	420	0
	Övriga primära intäkter	69 157	19 390
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 573 909	9 336 098
	Hyresbortfall	-32 200	-71 300
	<i>Summa</i>	-32 200	-71 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 541 709	9 264 798
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	78 903	0
	Övriga sekundära intäkter	2 836	31 004
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	81 739	31 004
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-435 395	-353 328
	Snö och halk-bekämpning	-254 058	-457 072
	Reparationer	-331 251	-276 365
	Planerat underhåll	-546 729	-391 865
	Försäkringsskador	-186 691	-144 612
	El	-115 887	-137 068
	Uppvärmning	-37 509	-38 947
	Vatten	-402 542	-348 727
	Sophämtning	-309 220	-339 597
	Fastighetsförsäkring	-191 674	-154 277
	Kabel-TV och bredband	-306 120	-307 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 219 200	-1 148 943
	Förvaltningsavtalskostnader	-416 777	-378 858
	Övriga driftkostnader	-13 636	-6 330
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 766 689	-4 483 047

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 345	-21 059
	Administrationskostnader	-33 413	-80 657
	Extern revision	-16 000	-15 625
	Konsultkostnader	0	-42 158
	Medlemsavgifter	-40 000	-40 000
	Föreningsverksamhet	-34 734	-6 144
	Övriga förvaltningskostnader	-20 395	-8 944
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-175 887	-214 586
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-170 348	-165 971
	Revisionsarvode	-7 026	-6 714
	Övriga arvoden	-14 400	-50 400
	Löner och övriga ersättningar	-6 000	0
	Sociala avgifter	-51 247	-48 462
	Övriga personalkostnader	-12 304	-38 033
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-261 325	-309 580
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 386 724	-1 386 724
	Avskrivning på markanläggning	-246 955	-202 596
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 633 680	-1 589 320
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	95 695	105 164
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	128 066	110 940
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	223 762	216 104
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 390 984	-1 354 628
	Övriga räntekostnader	0	-262
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 390 984	-1 354 890

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 659 433	69 177 134
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 695 000	27 695 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 025 965	2 025 965
	Årets investeringar	443 591	5 875 550
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 393 251
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	103 823 989	103 380 398
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 798 539	-20 287 141
	Årets avskrivningar	-1 633 680	-1 589 320
	Årets utrangering	0	1 077 922
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 432 219	-20 798 539
	Utgående redovisat värde	81 391 770	82 581 859
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 786 000	104 618 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	83 456 000	58 496 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	195 242 000	163 114 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	136 284 200	136 284 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	136 284 200	136 284 200
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	151 700	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	151 700	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 729 105	4 140 943
	Övriga fordringar	937 398	237 313
	Summa Övriga fordringar	2 666 503	4 378 256
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	27 767	26 051
	Bankkonto 2	3 701 107	5 119 248
	Summa Kassa och bank	3 728 874	5 145 299

Not 14 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	0,86%	2025-03-01	16 400 000	0
Stadshypotek AB	0,97%	2026-03-01	8 837 500	310 000
Stadshypotek AB	0,97%	2026-03-01	2 623 000	300 000
Stadshypotek AB	0,97%	2026-03-01	7 582 500	90 000
Stadshypotek AB	1,62%	2027-03-01	19 135 000	300 000
Stadshypotek AB	4,27%	2028-03-01	16 850 000	200 000
			71 428 000	1 200 000

Långfristig del	53 828 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 400 000
Kortfristig del	17 600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	105	0
Övriga kortfristiga skulder	24 731	6 823
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 836	6 823

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	741 537	816 808
Upplupna räntekostnader	109 173	110 799
Övriga upplupna kostnader	79 810	312 319
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	930 520	1 239 926

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 Hedenhus i Örebro, org.nr. 769602–1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedenhus 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. Revisorenas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 Hedenhus 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 tryggt 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Greta Söderberg-Lööv
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNELIE SUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:23:28



TIMO KURU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:19:51



MATS WICKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:44:01



LINN DURE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:42:24



LEIF YNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:51:46



HELENA WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:31:07



KENTH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:09:05



MARCUS GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 01:24:23



ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:13:57



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:15:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:15:41



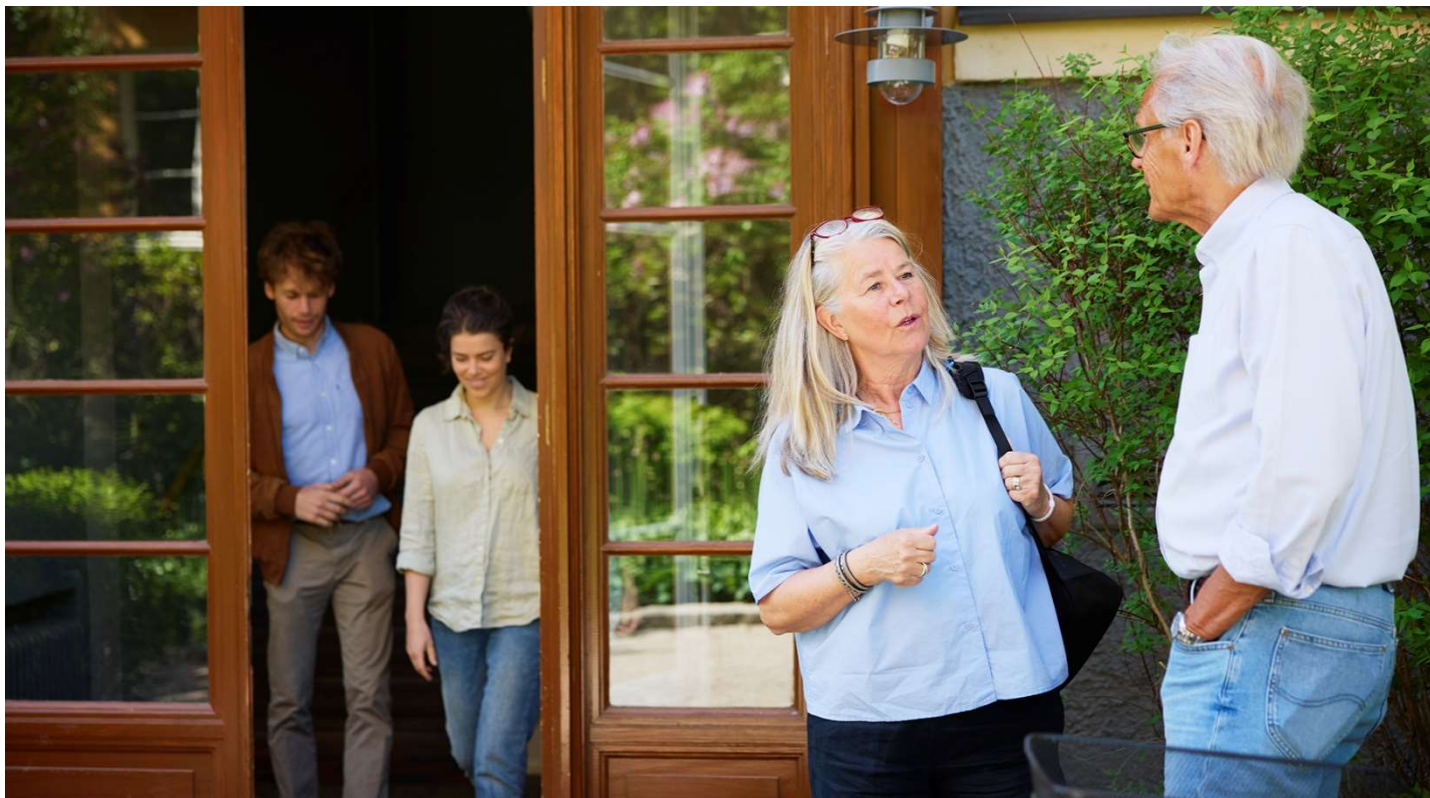
SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:15:55



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Hedenhus i Örebro
 År 2025 - 2029

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	2%	2%	1%	1%	1%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2025	Byte hängrännor/stuprör, byte elspisar och diskmaskiner	5 249 000 kr
2026	Rensning avloppsledningar, OVK besiktning och beskärning träd	383 000 kr
2027	Målning, byte torktumlare och torkskåp	6 021 627 kr
2028	Beskärning träd och arbete i bastun	159 703 kr
2029	Rensning ventkanaler, OVK besiktning och beskärning träd	250 100 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Förteckning över föreningens lån:

Långgivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
8155715; Stadshypotek AB	2025-03-01	16 400 000,00	0,86000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-03-01	8 837 500,00	0,97000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-03-01	2 623 000,00	0,97000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-03-01	7 582 500,00	0,97000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2027-03-01	19 135 000,00	1,62000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2028-03-01	16 850 000,00	4,27000	Fast

Föreningen har under året slutamorterat ett lån på 4 400 000 kr utöver sin planerade amortering på 1 200 000 kr/år.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 1 200 000 kr per år enligt plan. Det är en amorteringsgrad på 1,68 %

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
LF Bergslagen	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort genomfört kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.