



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Grenadjärparken i Örebro

 Sparande 210 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 8 593 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 251 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 944 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
210 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
8 593 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
10 %

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
251 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
944 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 Grenadjärparken i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769613-0249 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Troppen 2	2007-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. 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
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 354
11	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 58 objekt		2 354

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 4 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.
Föreningen har 6 laddstolpar med 12 laddpunkter.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Bandolin	Ordförande	2020-04-27	
Eva Neander	Ledamot	2016-05-18	
Inger M Jonsson	Ledamot	2020-04-27	
Ulla Furendal	Ledamot	2014-05-15	
Christer Cardell	Ledamot	2023-07-07	
Hans Martinsson	HSB Ledamot	2024-07-25	
Linda Torpfeldt	HSB Ledamot	2022-09-28	2024-07-25
Marcus Moberg	Ledamot	2018-05-08	
Erik Gustafsson	Ledamot	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger M Jonsson, Marcus Moberg och Erik Gustafsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Neander, Eva Bandolin, Marcus Moberg och Erik Gustafsson.

Revisorer har varit: Anna-Lena Karlsson med Kalevi Lehtikainen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Leif Alatalo (sammankallande) och Carina Hollingby, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Eva Bandolin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-06.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 227 950 kr. Under året har föreningen amorterat 279 220 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2025-01-30 och ett rörligt lån.

I början av året gick vi igenom de avtal vi har med HSB och gjorde en del justeringar.

Årets stora investering var byte av takfläktar i alla tre husen. I samband detta gjordes även OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Vi har under året medvetet arbetat för trygghet och gemenskap i föreningen. Grunden är vår fina trädgård som vi genom trädgårdsdagar utvecklar för biologisk mångfald och rekreation. Dessutom möts vi vid årsstämma, höstfest och granresning med glögg.

Inför budget 2025 bjöd vi in HSBs förvaltningsekonom som gjorde en grundlig genomgång av budgetförslaget.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och kommer att hålla koll på hur räntor samt energipriser utvecklas inför framtida beslut om årsavgiften.

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

Styrelsen planerar på att följa föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Under året har ordförande deltagit i ordförandeträffar. Sekreterare och ordförande deltog i en verksamhetsträff där det bl.a. informerades om fastighetsägarens ansvar. Det finns ett antal kontrollpunkter som styrelsen måste ha koll på avseende tex brand, avfall, skadedjur, elanläggning mm. Vissa saker som tex OVK och kontroll av hissar måste lämnas till speciella företag som har behörighet för detta.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	188	262	336	342
Skuldsättning, kr/kvm	8 593	8 712	9 892	10 011	10 107
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 593	8 712	9 892	10 011	10 107
Räntekänslighet, %	10	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	251	246	245	203	186
Årsavgifter, kr/kvm	944	901	898	885	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	962	947	929	915
Nettoomsättning, tkr	2 378	2 264	2 230	2 187	2 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	-245	-291	-209	147	75
Soliditet, %	58	5 858	55	55	55

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 el, värme, vatten, bredband och telefoni.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 1 615 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om framtida höjningar om behovet uppstår. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	28 780 000	0	0	28 780 000
Underhållsfond, kr	694 331	0	303 535	997 866
S:a bundet eget kapital, kr	29 474 331	0	303 535	29 777 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-185 094	-290 706	-303 535	-779 335
Årets resultat, kr	-290 706	290 706	-245 333	-245 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-475 800	0	-548 868	-1 024 668
S:a eget kapital, kr	28 998 531	0	-245 333	28 753 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 478 000 kr samt ianspråktagande skett med 174 465 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	-475 800
Årets resultat, kr	-245 333
Reservation till underhållsfond, kr	-478 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	174 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 024 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 024 668
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 377 679	2 257 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	50 551
Summa Rörelseintäkter		2 377 679	2 307 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 466 671	-1 465 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 436	-49 929
Personalkostnader	Not 6	-71 881	-76 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-565 821	-565 821
Summa Rörelsekostnader		-2 152 809	-2 157 139
Rörelseresultat		224 870	150 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 479	57 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-502 682	-498 340
Summa Finansiella poster		-470 203	-441 120
Resultat efter finansiella poster		-245 333	-290 706
Resultat före skatt		-245 333	-290 706
Årets resultat		-245 333	-290 706

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	47 886 616	48 452 436
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	64 520	64 520
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 951 136	48 516 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		47 951 636	48 517 456
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 697	-8 190
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 341 452	1 341 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 959	92 760
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 447 108	1 425 919
Summa Omsättningstillgångar		1 447 108	1 425 919
Summa Tillgångar		49 398 744	49 943 375

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 780 000	28 780 000
Fond för yttre underhåll	997 866	694 331
Summa Bundet eget kapital	29 777 866	29 474 331
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-779 335	-185 094
Årets resultat	-245 333	-290 706
Summa Ansamlad förlust	-1 024 668	-475 800
Summa Eget kapital	28 753 198	28 998 531

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 042 20210 046 442
Summa Långfristiga skulder		13 042 20210 046 442
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 185 74810 460 728
Leverantörsskulder		99 186106 971
Skatteskulder		4 2623 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 49325 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 655302 162
Summa Kortfristiga skulder		7 603 34410 898 402
Summa Skulder		20 645 54620 944 844
Summa Eget kapital och skulder		49 398 74449 943 375

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 870	150 414
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	565 821	565 821
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	565 821	565 821
Erhållen ränta	32 479	57 220
Erlagd ränta	-502 333	-498 340
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	320 837	275 115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 805	91 736
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 427	-47 431
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-43 232	44 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 605	319 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-279 220	-2 779 220
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 220	-2 779 220
Årets kassaflöde	-1 615	-2 459 800
Likvida medel vid årets början	1 308 355	3 768 155
Likvida medel vid årets slut	1 306 739	1 308 355

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 94 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 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	2 058 912	1 960 872
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	83 558	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 640	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	114 400	113 400
	Hyror förbrukningsbaserad	36 342	78 900
	Hyror informationsöverföring	0	81 720
	Hyror övrigt	1 650	0
	Övriga primära intäkter	4 577	22 110
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 380 079	2 257 002
	Hyresbortfall	-2 400	0
	<i>Summa</i>	-2 400	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 377 679	2 257 002
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	50 551
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	50 551
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-234 404	-258 537
	Snö och halk-bekämpning	-1 545	-1 650
	Reparationer	-165 409	-139 489
	Planerat underhåll	-174 465	-210 000
	Försäkringsskador	-5 132	0
	El	-216 389	-195 792
	Uppvärmning	-306 727	-319 037
	Vatten	-67 122	-63 663
	Sophämtning	-47 705	-49 449
	Fastighetsförsäkring	-45 321	-37 428
	Kabel-TV och bredband	-73 959	-72 337
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 594	-70 020
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 466 671	-1 465 071

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	-3 747	-1 769
	Administrationskostnader	-5 340	-3 116
	Extern revision	-13 500	-14 400
	Konsultkostnader	0	-2 760
	Medlemsavgifter	-15 500	-15 500
	Föreningsverksamhet	-2 317	-1 948
	Övriga förvaltningskostnader	-8 033	-10 436
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 436	-49 929
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 439	-49 180
	Revisionsarvode	-4 503	-4 390
	Övriga arvoden	-2 400	-5 040
	Sociala avgifter	-9 357	-10 219
	Övriga personalkostnader	-5 182	-7 489
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 881	-76 318
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	-554 178	-554 178
	Avskrivning på markanläggning	-11 643	-11 643
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-565 821	-565 821
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	31 786	54 838
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	693	2 382
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	32 479	57 220
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	-502 402	-498 060
	Övriga räntekostnader	-280	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-502 682	-498 340

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 579 000	51 579 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	116 425	116 425
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 695 425	54 695 425
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 242 989	-5 677 168
	Årets avskrivningar	-565 821	-565 821
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 808 810	-6 242 989
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 886 616	48 452 436
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 000 000	56 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 714 000	25 714 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 714 000	25 714 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	64 520	64 520
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 520	64 520
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 520	64 520
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 306 739	1 308 355
	Övriga fordringar	34 713	32 994
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 341 452	1 341 349

Not 13 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	1,12%	2025-01-30	3 945 720	43 200
SBAB	2,76%	2027-11-09	7 145 500	70 000
Swedbank	3,99%	2025-03-28	3 036 008	32 000
Stadshypotek AB	3,74%	2026-03-30	2 506 710	34 020
Stadshypotek AB	3,55%	2027-06-30	3 594 012	100 000
			20 227 950	279 220
Långfristig del			13 042 202	
Nästa års amortering av långfristig skuld			204 020	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 981 728	
Kortfristig del			7 185 748	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			279 220	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 116 880	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,89%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	17 583
Övriga kortfristiga skulder	14 493	7 927
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 493	25 510

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	212 966	198 396
Upplupna räntekostnader	8 222	7 873
Övriga upplupna kostnader	78 467	95 892
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	299 655	302 162

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 Grenadjärparken i Örebro, org.nr. 769613-0249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA BANDOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 14:13:02



ERIK GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 19:27:29



MARCUS MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 18:30:42



ULLA FURENDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 22:36:32



INGER M JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 15:33:29



CHRISTER CARDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 14:48:08



EVA NEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 16:42:58



HANS MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 08:52:52



ANNA-LENA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 18:34:19



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:07:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNA-LENA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 18:37:59



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:11:59



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 föreningsstämmans 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.