



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Loet i Örebro

Sparande 296 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 8 785 kr/kvm
Räntekänslighet 11 %	Energikostnad 160 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 897 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
296 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

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 785 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
11 %

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
160 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
897 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 Loet i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5607 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loet 1	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Försäkring. 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
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 830
33	garageplatser	531
3	p-platser MC	0
Totalt 114 objekt		6 361

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 40 st 2 rok, 14 st 3 rok, 20 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Karin Lilja	Ordförande	2021-06-15	
Lars Ramstierna	Ledamot	2020-09-24	
Anette Eriksson	Ledamot	2021-06-15	
Jesper Mattsson	Ledamot	2020-05-28	2024-10-23
Mirja Mattsson	Ledamot	2024-10-23	
Annica Ferguson	Ledamot	2018-05-06	
Robert Alvarsson	Ledamot	2024-10-23	
Ida Reimegård	Ledamot	2024-10-23	
Erik Seger	Ledamot	2022-09-23	2024-10-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Karin Lilja, Anette Eriksson samt Annica Ferguson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Karin Lilja, Mirja Mattsson, Bo Eriksson och Annica Ferguson.

Revisorer har varit: Jan-Olof Gustafsson med August Sundin Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Hansdotter (sammankallande) och Rose-Marie Klaminder, valda vid föreningsstämman.

Styrelsens kunskap: Lars Ramstierna, Anna-Karin Lilja samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Övriga ledamöter ska genomföra en utbildning under 2025.

Vicevärd har varit: Bo Eriksson.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Anna-Karin Lilja utsågs till föreningens ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30 i föreningens trädgård. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 55 882 228 kr. Under året har föreningen amorterat 1 102 784 kr. Inga planer på att höja årsavgiften kommande år förutom höjning per 2025-01-01 med 3%. Föreningen bevakar ränteläget inför kommande villkorsändringar av lån under hösten. Fortfarande bra ekonomi.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 327 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Installation bergvärme
2015	Tak, fasad och altaner
2016	Plattsättning/ombyggnad innergård
2018	Ny inredning hissar
2018	Värmesystem och ventiler
2019	Solceller
2021	Elpannor
2022	Laddstolpar till elbilar
2023	Helrenovering föreningslokal

Under året har föreningen endast haft mindre renoveringar samt underhåll.

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

Inga större planerade åtgärder inom de närmaste åren är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt Från HSB. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året förutom ledamoten Ida Reimegård som deltog på utbildningen styrelsens ansvar. Nya styrelseledamöter kommer att delta på utbildningar under kommande år. Däremot har föreningens HSB-ledamot delagit på utbildningar under året så som Styrelsens ansvar, Bostadsrättsjuridik medlemsskap samt Bostadsrättsjuridik underhållsansvar. Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalarna/brf/loet/. Föreningen har delat ut 4-6 gårdsblad under året till

medlemmarna. Föreningen har även hållit ett informationsmöte i trädgården under december där föreningen bjöd på luciafika. Ett mingel där medlemmarna fick ställa frågor om det fanns några. Föreningen har haft två städdagar under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	277	293	200	339
Skuldsättning, kr/kvm	8 785	8 958	9 132	9 620	5 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 585	9 774	9 964	10 496	5 698
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	7
Energikostnad, kr/kvm	160	134	118	127	111
Årsavgifter, kr/kvm	897	859	851	846	847
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	893	854	843	823	832
Nettoomsättning, tkr	5 569	5 434	5 364	5 237	5 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	977	496	727	225	901
Soliditet, %	11	10	9	7	12

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 årsavgifter ingår även IMD el).

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	2 915 008	0	0	2 915 008
Underhållsfond, kr	473 136	0	301 519	774 655
S:a bundet eget kapital, kr	3 388 144	0	301 519	3 689 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 229 673	496 375	-301 519	2 424 529
Årets resultat, kr	496 375	-496 375	976 952	976 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 726 048	0	675 433	3 401 481
S:a eget kapital, kr	6 114 192	0	976 952	7 091 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 481 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	2 726 048
Årets resultat, kr	976 952
Reservation till underhållsfond, kr	-327 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 481
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 401 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 401 481

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	5 569 180	5 333 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 300	100 266
Summa Rörelseintäkter		5 683 480	5 434 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 617 291	-2 744 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 269	-160 648
Personalkostnader	Not 6	-312 401	-338 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-993 494	-993 494
Summa Rörelsekostnader		-4 054 455	-4 236 853
Rörelseresultat		1 629 025	1 197 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 768	56 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-740 842	-757 671
Summa Finansiella poster		-652 074	-700 870
Resultat efter finansiella poster		976 952	496 375
Resultat före skatt		976 952	496 375
Årets resultat		976 952	496 375



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	60 152 424	61 145 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 152 424	61 145 918
Summa Anläggningstillgångar		60 152 424	61 145 918

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		114 069	82 126
Aktuell skattefordran		19 351	22 549
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 576 329	1 227 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		353 169	284 328
Summa Kortfristiga fordringar		2 062 918	1 616 960

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 766 981	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 766 981	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	9 022	1 232 060
Summa Kassa och bank		9 022	1 232 060
Summa Omsättningstillgångar		3 838 921	2 849 020

Summa Tillgångar		63 991 345	63 994 938
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 915 008	2 915 008
Fond för yttre underhåll	774 655	473 136
Summa Bundet eget kapital	3 689 663	3 388 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 424 529	2 229 673
Årets resultat	976 952	496 375
Summa Fritt eget kapital	3 401 481	2 726 048

Summa Eget kapital	7 091 144	6 114 192
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	40 157 544	55 882 228
Summa Långfristiga skulder	40 157 544	55 882 228

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 724 684	1 102 784
Leverantörsskulder		218 557	181 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	118 191	97 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	681 225	616 453
Summa Kortfristiga skulder		16 742 657	1 998 518

Summa Skulder		56 900 201	57 880 746
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 991 345	63 994 938
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 629 025	1 197 246
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	993 494	993 494
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	993 494	993 494
Erhållen ränta	72 003	56 801
Erlagd ränta	-741 644	-758 473
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 952 879	1 489 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-119 387	155 153
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	123 041	47 146
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 654	202 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 956 533	1 691 366
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 102 784	-1 102 784
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 102 784	-1 102 784
Årets kassaflöde	853 749	588 582
Likvida medel vid årets början	2 412 254	1 823 672
Likvida medel vid årets slut	3 266 003	2 412 254



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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultat och balansräkning

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

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	28 826 506 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	4 905 900	4 717 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	322 279	1 504
	Hyror lokaler	103 522	99 269
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 500	181 200
	Hyror förbrukningsbaserad	18 609	293 602
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	37 670	42 732
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 570 680	5 335 483
	Hyresbortfall	-1 500	-1 650
	<i>Summa</i>	-1 500	-1 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 569 180	5 333 833

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	114 300	100 266
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	114 300	100 266

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-463 942	-418 188
	Snö och halk-bekämpning	-9 346	-22 632
	Reparationer	-150 482	-264 890
	Planerat underhåll	-25 481	-271 000
	Försäkringsskador	-6 562	0
	El	-834 498	-671 548
	Vatten	-183 110	-180 786
	Sophämtning	-179 600	-178 965
	Fastighetsförsäkring	-107 648	-89 707
	Kabel-TV och bredband	-306 720	-306 645
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 610	-136 412
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 291	-203 419
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 617 291	-2 744 192

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	-6 084	-18 857
	Administrationskostnader	-73 704	-57 211
	Extern revision	-14 325	-12 200
	Medlemsavgifter	-27 500	-27 500
	Föreningsverksamhet	-8 692	-27 130
	Övriga förvaltningskostnader	-964	-17 750
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-131 269	-160 648
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 452	-59 409
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-190 320	-195 760
	Löner och övriga ersättningar	-1 969	-1 354
	Sociala avgifter	-41 933	-40 216
	Övriga personalkostnader	-2 521	-34 753
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 401	-338 519
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	-928 369	-928 369
	Avskrivning på markanläggning	-65 125	-65 125
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-993 494	-993 494
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	26 476	25 661
	Ränteintäkter HSB bunden placering	53 886	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 407	31 140
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	88 768	56 801
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	-740 842	-757 402
	Övriga räntekostnader	0	-269
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-740 842	-757 671

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 475 871	48 475 871
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 205 000	28 205 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 302 500	1 302 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 983 371	77 983 371
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 837 453	-15 843 959
	Årets avskrivningar	-993 494	-993 494
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 830 947	-16 837 453
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 152 424	61 145 918
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 247 000	1 247 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	109 247 000	109 247 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 401 000	62 401 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 401 000	62 401 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	213 995	213 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	213 995	213 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-213 995	-213 995
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-213 995	-213 995
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 490 000	1 180 194
	Övriga fordringar	86 329	47 763
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 576 329	1 227 957

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Kassa	2 200	2 200
Bankkonto 2	6 822	1 229 860
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 022	1 232 060

Not 14 Övriga kortfristiga 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	1,09%	2025-09-01	15 121 900	500 000
Stadshypotek AB	1,44%	2029-03-01	27 912 500	290 000
Stadshypotek AB	0,87%	2026-09-01	10 347 828	112 784
Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01	2 500 000	200 000
			55 882 228	1 102 784

Nästa års amortering av långfristig skuld	602 784
Lån som ska konverteras inom ett år	15 121 900
Kortfristig del	15 724 684

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

Depositioner	17 000	17 000
Momsskuld	961	0
Källskatt	44 251	20 681
Inre fond	26 952	34 674
Övriga kortfristiga skulder	29 027	25 612
<i>Summa Övriga skulder</i>	118 191	97 966

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

Förutbetalda hyror och avgifter	471 644	401 683
Upplupna räntekostnader	47 231	48 033
Övriga upplupna kostnader	162 350	166 737
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	681 225	616 453

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 Loet i Örebro, org.nr. 716411-5607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loet 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNA-KARIN LILJA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:58:33



MIRJA MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:59:43



ROBERT ALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:40:21



IDA REIMEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:23:09



ANNICA FERGUSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:10:09



ANETTE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:04:14



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 12:51:17



JAN-OLOF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:29:09



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:17:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN-OLOF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:30:32



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:18:35





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Loet 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 intern revideras även av HSB:s Förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	3%	0%	0%	0%	0%

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	Renovering bastu samt OVK-besiktning	328 000 kr
2026	Kompletteringssådd gräsmatta, byte rullportar samt målning takplåt	345 000 kr
2027	Målning fönster samt byte av tvättmaskin	1 088 000 kr
2028	OVK-besiktning samt renovering fläktaggregat	176 000 kr
2029	Målning ytterdörrar samt målning våtrum i källare	53 000 kr

I dagsläget bedömer styrelsen att samtliga underhållsåtgärder finansieras med egna pengar.

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	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Förteckning över föreningens lån:

Långivare	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Amorteringsbelopp	Räntetyp	Ränta bunden till
8155715; Stadshypotek AB	14 996 900,00	1,09000	125 000,00	Fast	2025-09-01
8155715; Stadshypotek AB	2 450 000,00	2,98000	50 000,00	Fast	2026-06-01
8155715; Stadshypotek AB	10 319 632,00	0,87000	28 196,00	Fast	2026-09-01
8155715; Stadshypotek AB	27 840 000,00	1,44000	72 500,00	Fast	2029-03-01

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 1 102 784 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Specialinlåning HSB	%	%	%	%	%
SBAB	2,87%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända 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.