



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Apeln i Örebro

 Sparande 179 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 315 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 209 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 710 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
179 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

Investeringsbehov är ej aktuellt

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 315 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
4 %

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
209 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
710 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 Apeln i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1195 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 11	1966-01-01	1966
Violon 19	1966-01-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. 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
12	lokaler (hyresrätt)	205
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 600
52	garageplatser	780
115	p-platser	0
Totalt 317 objekt		11 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 93 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Lingeby	Ordförande	2020-07-01
Kjell Nyman	Ledamot	2020-09-17
Berit Hellström	Ledamot	2021-05-26
Joakim Larsson	Ledamot	2021-05-26
Martin Gustavsson	Ledamot	2024-05-15
Emil Isaksson	Ledamot	2022-05-17
Anton Fahlén	Ledamot	2019-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Lingeby, Anton Fahlén, Martin Gustavsson och Emil Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Lingeby, Berit Hellström, Emil Isaksson och Anton Fahlén.

Revisorer har varit: Yngve Dalhielm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Friberg (sammankallande), Elin Hellström samt Lisbeth Haglund, valda vid föreningsstämman.

Lena Lingeby utsågs att representera föreningen vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Som ersättare utsåga Anton Fahlén.

Årets förvaltare har varit Egeryds fastighetsförvaltning; Johan Bränn/Hugo Frisk som fastighetsförvaltare. Serviceassistent har varit Lisbeth Haglund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 i brf Apelns föreningslokal. På stämman deltog 17 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.

Föreningen har en stabil ekonomi och har löst ett lån på 5,5 miljoner från betalning som inkommit efter försäljningen av fastigheten Violen på Gustavsgatan 23-31. Omsättning av tre lån har skett under året och vi har fått en högre ränta än vi tidigare haft, beslut togs om en avgiftshöjning på 3% från 1 januari 2025. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningen kommer att vara 2-3% per år enligt föreningens flerårsprognos.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-10. Styrelsen har årligen genomgång av underhållsplanen, följer upp och dokumenterar kommande underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Lägenhetsdörrar
2015	Dränering
2015	Yttertrappor
2015	Snörasskydd
2016	Balkonger
2016	Dränering, fortsättning
2016	Vändplats
2017	Relining
2017	Takbyte
2020	Dränering, delvis
2022	Installerat skalskydd

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

Styrelsen kommer att arbeta med att hitta bästa lösningen för införskaffning av laddstolpar till föreningen. Styrelsen kommer att arbeta med att ta fram en plan för tillbyggnad av nya miljörum och cykelförråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Lena Lingeby, Kjell Nyman, Emil Isaksson, Berit Hellström och Martin Gustavsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningens informationsblad Apeln Aktuellt har utkommit 4 gånger under året. Information om händelser i föreningen har kontinuerligt satts upp i våra trapphus och delats ut i medlemmarnas brevlådor.

Föreningen har under året haft tisdagsträffar i föreningslokalen, städdag på våren och hösten samt välkomsträff för nyinflyttade medlemmar.

Föreningen har egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/apeln/.

Föreningen har egna e-postadresser: info@brfapeln.se, parkerings@brfapeln.se, odlingslador@brfapeln.se

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	206	200	212	251
Skuldsättning, kr/kvm	2 315	2 845	2 901	2 955	3 102
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 530	3 110	3 170	3 230	3 390
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	209	203	186	177	159
Årsavgifter, kr/kvm	710	685	668	670	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	91	94	93	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 151	686	651	657	693
Nettoomsättning, tkr	7 328	7 770	7 538	7 534	7 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 272	280	-387	1 346	224
Soliditet, %	36	25	25	25	22

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 detta nyckeltal räknas även IMD och balkongavgift in.

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	1 488 435	0	0	1 488 435
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 983 501	0	443 000	2 426 501
S:a bundet eget kapital, kr	3 471 936	0	443 000	3 914 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 026 258	280 360	-443 000	7 863 618
Årets resultat, kr	280 360	-280 360	5 170 801	5 170 801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 306 618	0	4 727 801	13 034 419
S:a eget kapital, kr	11 778 554	0	5 170 801	16 949 355

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 443 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 306 618
Årets resultat, kr	5 170 801
Reservation till underhållsfond, kr	-443 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 034 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 034 419

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 957 591	7 734 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 381 188	208 712
Summa Rörelseintäkter		13 338 779	7 942 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 854 302	-5 610 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 306	-199 030
Personalkostnader	Not 6	-209 629	-206 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 856	-1 175 856
Summa Rörelsekostnader		-6 450 093	-7 191 866
Rörelseresultat		6 888 686	750 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	201 395	82 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-817 799	-553 182
Summa Finansiella poster		-616 404	-470 593
Resultat efter finansiella poster		6 272 282	280 360
Resultat före skatt		6 272 282	280 360
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 101 481	0
Summa Skatter		-1 101 481	0
Årets resultat		5 170 801	280 360



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	40 508 110	41 670 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	324 264	360 294
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 832 374	42 030 782
Summa Anläggningstillgångar		40 832 374	42 030 782

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 196	61 836
Aktuell skattefordran		0	35 129
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 574 940	4 172 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		358 673	180 343
Summa Kortfristiga fordringar		2 952 809	4 450 278

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 583 791	43 425
Summa Kassa och bank		2 583 791	43 425
Summa Omsättningstillgångar		5 536 600	4 493 703

Summa Tillgångar		46 368 974	46 524 485
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 488 435	1 488 435
Fond för yttre underhåll	2 426 501	1 983 501
Summa Bundet eget kapital	3 914 936	3 471 936

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 863 618	8 026 258
Årets resultat	5 170 801	280 360
Summa Fritt eget kapital	13 034 419	8 306 618

Summa Eget kapital	16 949 355	11 778 554
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 837 500	13 437 500
Summa Långfristiga skulder		5 837 500	13 437 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 980 692	19 525 692
Leverantörsskulder		290 605	343 984
Skatteskulder		1 072 010	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	142 721	191 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 096 090	1 247 707
Summa Kortfristiga skulder		23 582 118	21 308 431

Summa Skulder		29 419 618	34 745 931
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		46 368 974	46 524 485
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 888 686	750 953
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 175 856	1 175 856
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 175 856	1 175 856
Erhållen ränta	201 395	82 589
Erlagd ränta	-828 840	-553 182
Betald inkomstskatt	-1 101 481	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 335 616	1 456 216
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 960	237 847
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	829 729	11 682
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	823 769	249 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 159 385	1 705 745
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	22 552	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 552	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 145 000	-645 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 145 000	-645 000
Årets kassaflöde	1 036 937	1 060 745
Likvida medel vid årets början	4 035 118	2 974 373
Likvida medel vid årets slut	5 072 055	4 035 118



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat- och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	12-109 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10, 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	6 591 744	6 337 908
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	299 955	295 607
	Hyror lokaler	15 812	15 810
	Hyror garage och parkeringsplatser	422 550	425 950
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	664 855	672 067
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 994 916	7 747 342
	Hysesbortfall	-37 325	-13 325
	<i>Summa</i>	-37 325	-13 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 957 591	7 734 017
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 381 188	208 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 381 188	208 712
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-719 746	-733 348
	Snö och halk-bekämpning	-216 837	-87 713
	Reparationer	-286 037	-207 829
	Planerat underhåll	0	-928 854
	Försäkringsskador	-8 850	-110 201
	EI	-619 580	-567 167
	Uppvärmning	-1 528 587	-1 516 300
	Vatten	-277 509	-265 632
	Sophämtning	-219 286	-174 727
	Fastighetsförsäkring	-146 279	-174 726
	Kabel-TV och bredband	-292 187	-292 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-252 690	-247 032
	Förvaltningsavtalskostnader	-285 800	-302 614
	Övriga driftkostnader	-912	-1 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 854 302	-5 610 017

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	0	-7 000
	Administrationskostnader	-42 289	-67 813
	Extern revision	-20 115	-16 385
	Konsultkostnader	0	-14 700
	Medlemsavgifter	-42 500	-42 500
	Föreningsverksamhet	-11 589	-7 650
	Övriga förvaltningskostnader	-93 813	-42 982
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 306	-199 030
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 018	-103 858
	Revisionsarvode	-7 205	-7 026
	Övriga arvoden	-40 900	-40 938
	Löner och övriga ersättningar	-6 037	0
	Sociala avgifter	-44 469	-45 907
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-9 033
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 629	-206 962
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 127 452	-1 127 452
	Avskrivning på markanläggning	-12 374	-12 374
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 030	-36 030
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 175 856	-1 175 856
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	40 089	79 167
	Ränteintäkter bunden placering	110 372	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 935	3 422
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	201 395	82 589

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	-817 301	-553 002
	Övriga räntekostnader	-498	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-817 799	-553 182
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 321 218	56 321 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 383 538	1 383 538
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	208 675	208 675
	Årets försäljning mark	-22 552	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 890 879	57 913 431
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 242 943	-15 103 117
	Årets avskrivningar	-1 139 826	-1 139 826
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 382 769	-16 242 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 508 110	41 670 488
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 184 000	1 184 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 591 000	1 591 000
	<i>Summa</i>	183 775 000	183 775 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 406 000	38 984 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 406 000	38 984 100
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	969 100	969 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	969 100	969 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-608 806	-572 776
	Årets avskrivningar	-36 030	-36 030
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-644 836	-608 806
	<i>Utgående redovisat värde</i>	324 264	360 294

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 488 264

3 991 693

Övriga fordringar

86 676

181 277

*Summa Övriga fordringar***2 574 940****4 172 970**

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

Kassa och bank

Kassa

5 000

5 000

Bankkonto 2

2 558 526

38 425

Bankkonto 3

20 265

0

*Summa Kassa och bank***2 583 791****43 425**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,6%

2025-01-30

1 178 884

0

Stadshypotek AB

4,1%

2025-03-02

3 018 060

70 000

Stadshypotek AB

4,1%

2025-03-03

1 803 748

40 000

Stadshypotek AB

4,35%

2025-01-30

7 380 000

180 000

Stadshypotek AB

2,56%

2026-04-30

5 862 500

175 000

Stadshypotek AB

0,87%

2025-03-30

7 425 000

180 000

Allmänna arvsfonden

0,0%

2078-12-30

150 000

0

26 818 192**645 000**

Långfristig del

5 837 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

175 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 805 692

Kortfristig del

20 980 692

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

645 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 580 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

150 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Källskatt

52 444

29 463

Inre fond

80 649

157 759

Övriga kortfristiga skulder

9 628

3 825

*Summa Övriga skulder***142 721****191 047**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	718 303	687 068
	Upplupna räntekostnader	79 185	90 226
	Övriga upplupna kostnader	298 602	470 413
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 096 090	1 247 707

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 Apeln i Örebro, org.nr. 775000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeln 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. 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 Apeln 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

Yngve Dalhielm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENA LINGEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:36:40



JOAKIM LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 10:40:41



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:39:02



BERIT HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:11:36



MARTIN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:53:50



ANTON FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 12:39:01



EMIL ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:15:50



YNGVE DALHIELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:49:29



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 14:16:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

YNGVE DALHIELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:51:53



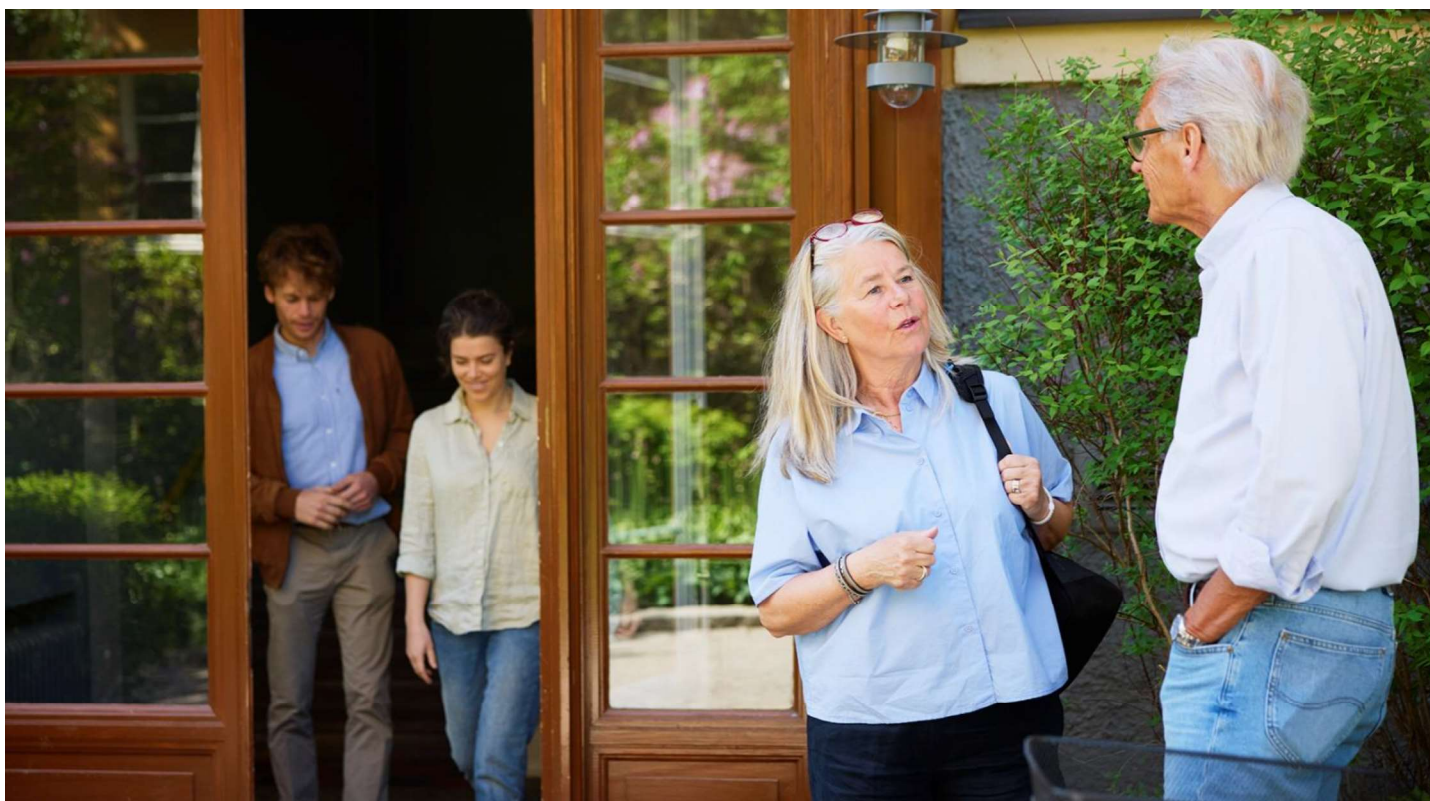
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 14:19:07



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

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



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Underlag för ekonomisk prog

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
2028	Delvis omputsning fasad, målning puts, byte hängrännor/stuprör	3 835 000 kr

Varför en underhållsplan?

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



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

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

Förteckning över föreningens lån:

Långivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
8155715; Stadshypotek AB	2025-03-30	7 425 000,00	0,87000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-04-30	5 818 750,00	2,56000	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2025-04-30	7 335 000,00	3,80000	Rörlig
8155715; Stadshypotek AB	2025-06-03	1 793 748,00	3,35000	Rörlig
8155715; Stadshypotek AB	2025-06-03	3 000 560,25	3,55000	Rörlig
8155715; Stadshypotek AB	2025-04-30	1 178 884,00	3,60000	Rörlig

Föreningen har under året löst ett lån på 5,5 mkr. Tre lån har satts om till högre ränta än tidigare.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 645 000 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	1,05 %	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%
Placering SBAB	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna, dock minst tre, har genomgått certifieringsutbildning 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.