



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Alnängarna i Örebro

|                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>465<br>kr/kvm  | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>13 596<br>kr/kvm                                                                                                                   |
| <br>Räntekänslighet<br>15<br>% | <br>Energikostnad<br>229<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej            | <br>Årsavgift<br>1 005<br>kr/kvm     |                                                                                                                                                                                                                                            |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
465 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

---

Ingen investeringsplan finns, endast underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
13 596 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  
15 %

#### 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  
229 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  
1 005 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 Alnängarna i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769629-7642 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Pråmen 2  | 2016-01-01    | 2016                 |

#### Totalt 1 objekt

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 40               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 256                    |
| Totalt 40 objekt |                                       | 3 256                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 24 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn               | Typ | Org. Nr     | Andel   | Ändamål           |
|--------------------|-----|-------------|---------|-------------------|
| Örebro Pråmen GA:4 | G:A | 717918-6064 | 40 / 50 | Vatten och avlopp |
| Örebro Pråmen GA:5 | G:A | 717918-6064 | 40 / 50 | Damm              |

#### Totalt 2 objekt

Föreningen är med i Samfällighetsföreningen Pråmen 1 som delar två gemensamhetsanläggningar Ga:4: vatten och avlopp samt Ga:5 dammen med egna hemmet (Samfällighetsförening Pråmen 2). Föreningen har 40 andelar i vart av Ga:4 och Ga:5 som är total 50 andelar i varje gemensamhetsanläggning.

Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Anna Mitzén      | Ordförande  | 2023-05-15 |            |
| Leif Yngström    | Ledamot HSB | 2017-12-07 |            |
| Hans Elf         | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Lars Sjöström    | Ledamot     | 2024-05-23 |            |
| Göran Thunberg   | Ledamot     | 2024-09-16 |            |
| Göran Thunberg   | Suppleant   | 2024-05-23 | 2024-09-16 |
| Anita Rigbäck    | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Magnus Johansson | Ledamot     | 2022-05-30 |            |
| Fredrik Sjöström | Ledamot     | 2023-05-15 | 2024-05-23 |
| Nelly Algotsson  | Ledamot     | 2020-08-06 | 2024-09-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Mitzén, Anita Rigbäck, Hans Elf och Göran Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Rigbäck, Magnus Johansson och Anna Mitzén. Nelly Algotsson tecknade firman t o m 2024-09-16.

Revisorer har varit: Lennart Åberg med Kjell Cederborg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Berit Nordström (sammankallande), Bengt Mattisson, samt Fredrik Samsson, Thomas Ek (t o m 2024-05-23), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 32 medlemmar, varav 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var fyllnadsval av styrelseledamöter och suppleanter.. Stämman beslutade att styrelseledamöter ska uppgå till 7st. Fyllnadsval av styrelseledamot Göran Thunberg, som i samband med detta kliver av som suppleant.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-25.

En extra stämma har hållits under året för röstning av stadgeändring, röstning 1 av 2.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder i underhållsplanen genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                               |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Obligatorisk Ventilationskontroll.                                                                   |
| 2023  | Obligatorisk Ventilationskontroll. Stamspolning av samtliga avlopp. 5-års besiktningen av fastighet. |
| 2024  | Målning av överliggare på skärmväggar och bro har genomförts.                                        |
| 2024  | Strykning/behandling av golv i miljöbod                                                              |

Under 2024 har följande aktiviteter och händelser skett:

- Filterbyte har genomförts 2 gånger under året enligt plan.
- Föreningen har sagt upp avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.
- Nytt avtal för fjärrvämeservice har tecknats med EoN.
- Nytt snöröjningsavtal med T-Schakt.
- Vi har två nya samarbetspartners, LTI för ventilation, och Skadeteknik för fuktskador.
- Två lån har omsatts till nya räntor och 2 000 000kr har amorterats av.
- Föreningen har genomfört två aktivitetsdagar
- Decemberaktiviteten glögg-/grillkväll.

Avtalspartners sedan tidigare:

- Avtal för tv/telefoni/data finns med Telia.
- Avtal för enhetsmätning finns med Infometric.
- Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB Mälardalarna.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder i underhållsplanen under kommande år:

| Årtal | Åtgärd                             |
|-------|------------------------------------|
| 2025  | Måla gavlar på alla fyra hus.      |
| 2026  | Obligatorisk Ventilationskontroll. |

Under 2025 planeras följande:

- Ett av tre lån skall omsättas i dec -25.
- Grusgångar mot dammen ska ersättas med gräsmatta.
- Rengöring av ventilationen ska genomföras under våren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Föreningen har haft två aktivitetsdagar för skötsel av mark och fastighet.

I december anordnades glöggmingel.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året via nyhetsbrev på mail.

Föreningen har en egen hemsida [www.hsb.se/malardalarna/brf/alnangarna](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/alnangarna) samt egen e-postadress [brf.alnangarna@gmail.com](mailto:brf.alnangarna@gmail.com).

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 465    | 359    | 335    | 252    | 316    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 596 | 14 409 | 14 608 | 14 807 | 15 006 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 596 | 14 409 | 14 608 | 14 807 | 15 006 |
| Räntekänslighet, %                     | 15     | 18     | 20     | 21     | 22     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 229    | 225    | 243    | 231    | 160    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 005  | 884    | 736    | 701    | 691    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 90     | 79     | 81     | 81     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 055  | 980    | 929    | 866    | 855    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 434  | 3 035  | 2 950  | 2 813  | 2 785  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -131   | -546   | -550   | -827   | -642   |
| Soliditet, %                           | 64     | 62     | 62     | 62     | 62     |

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.



Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet påverkar inte kassaflödet, föreningen har ett negativt kassaflöde pga extra amortering om 2 MSEK.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 479 971 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 465 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 76 516 000                 | 0                                                                      | 0                         | 76 516 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 7 474 000                  | 0                                                                      | 0                         | 7 474 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 936 001                    | 0                                                                      | 200 854                   | 1 136 855                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>84 926 001</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>200 854</b>            | <b>85 126 855</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -5 613 415                 | -546 032                                                               | -200 854                  | -6 360 301                 |
| Årets resultat, kr                    | -546 032                   | 546 032                                                                | -130 601                  | -130 601                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-6 159 447</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-331 455</b>           | <b>-6 490 902</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>78 766 554</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-130 601</b>           | <b>78 635 953</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 5146 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 | -6 159 447        |
| Årets resultat, kr                                  | -130 601          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -206 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 5 146             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-6 490 902</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-6 490 902</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 426 510                | 3 029 693                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 930                    | 162 628                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 434 440</b>         | <b>3 192 321</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 273 544               | -1 447 936               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -100 350                 | -56 023                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -149 116                 | -148 133                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 638 934               | -1 638 934               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 161 944</b>        | <b>-3 291 025</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>272 496</b>           | <b>-98 704</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 95 986                   | 24 303                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -499 083                 | -471 631                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-403 097</b>          | <b>-447 328</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-130 601</b>          | <b>-546 032</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-130 601</b>          | <b>-546 032</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-130 601</b>          | <b>-546 032</b>          |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 122 355 661        | 123 994 595        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>122 355 661</b> | <b>123 994 595</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>122 356 161</b> | <b>123 995 095</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 954 831            | 733 663            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 134 208            | 143 934            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 089 039</b>   | <b>877 596</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 0                  | 1 300 000          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>0</b>           | <b>1 300 000</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 0                  | 89 180             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>0</b>           | <b>89 180</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 089 039</b>   | <b>2 266 776</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>123 445 201</b> | <b>126 261 871</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |            |            |
|---------------------------|--------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | Not 14 | 83 990 000 | 83 990 000 |
| Fond för yttre underhåll  |        | 1 136 854  | 936 000    |
| Summa Bundet eget kapital |        | 85 126 854 | 84 926 000 |

Ansamlad förlust

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| Balanserat resultat    |  | -6 360 301 | -5 613 415 |
| Årets resultat         |  | -130 601   | -546 032   |
| Summa Ansamlad förlust |  | -6 490 902 | -6 159 447 |

Summa Eget kapital

78 635 953 78 766 553

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 29 413 000 | 15 422 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 29 413 000 | 15 422 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 14 855 000 | 31 494 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 107 505    | 180 771    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 600        | 28 929     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 433 143    | 369 618    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 15 396 248 | 32 073 318 |

Summa Skulder

44 809 248 47 495 318

Summa Eget kapital och skulder

123 445 201 126 261 871



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 272 496           | -98 704          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 638 934         | 1 638 934        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 638 934</b>  | <b>1 638 934</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 95 986            | 24 303           |
| Erlagd ränta                                                                        | -443 330          | -471 631         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 564 086</b>  | <b>1 092 902</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 9 708             | -6 780           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -93 823           | 21 119           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-84 115</b>    | <b>14 339</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 479 971</b>  | <b>1 107 241</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -2 648 000        | -648 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-2 648 000</b> | <b>-648 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 168 029</b> | <b>459 241</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>2 122 263</b>  | <b>1 663 022</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>954 234</b>    | <b>2 122 263</b> |





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

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

**Resultat och balansräkning**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad (ingår värme)    | 2 963 136                | 2 539 104                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (el och vatten) | 192 804                  | 70 327                   |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring              | 117 120                  | 0                        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser                       | 144 000                  | 144 300                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                                | 0                        | 152 535                  |
|       | Hyror informationsöverföring                             | 0                        | 117 120                  |
|       | Övriga primära intäkter                                  | 9 450                    | 6 607                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                            | <b>3 426 510</b>         | <b>3 029 993</b>         |
|       | Hyresbortfall                                            | 0                        | -300                     |
|       | <i>Summa</i>                                             | <b>0</b>                 | <b>-300</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                             | <b>3 426 510</b>         | <b>3 029 693</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                            |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                                  | 6 280                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                                | 1 650                    | 162 628                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>                      | <b>7 930</b>             | <b>162 628</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                                   |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter          | -118 531                 | -131 782                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                                  | -36 331                  | -65 925                  |
|       | Reparationer                                             | -47 513                  | -156 051                 |
|       | Planerat underhåll                                       | -5 146                   | -74 738                  |
|       | Försäkringsskador                                        | -15 648                  | 0                        |
|       | El                                                       | -334 837                 | -325 834                 |
|       | Uppvärmning                                              | -286 197                 | -280 833                 |
|       | Vatten                                                   | -124 567                 | -125 372                 |
|       | Sophämtning                                              | -62 743                  | -61 687                  |
|       | Fastighetsförsäkring                                     | -51 567                  | -45 731                  |
|       | Kabel-TV och bredband                                    | -107 372                 | -107 370                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                              | -83 090                  | -72 614                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                             | <b>-1 273 544</b>        | <b>-1 447 936</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -3 493                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -30 262                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -12 195                  | -5 554                   |
|       | Extern revision                                                                          | -16 125                  | -11 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -18 000                  | -18 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -10 171                  | -1 325                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -10 104                  | -19 645                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-100 350</b>          | <b>-56 023</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -78 100                  | -67 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -4 400                   | -8 600                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -35 000                  | -30 850                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -31 616                  | -29 205                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -12 478                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-149 116</b>          | <b>-148 133</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 638 934               | -1 638 934               |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 638 934</b>        | <b>-1 638 934</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 19 836                   | 0                        |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 76 134                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 16                       | 24 303                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>95 986</b>            | <b>24 303</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -498 983                 | -471 630                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -100                     | -1                       |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-499 083</b>          | <b>-471 631</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 112 522 596        | 112 522 596        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 23 000 000         | 23 000 000         |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>135 522 596</b> | <b>135 522 596</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -11 528 001        | -9 889 067         |
|        | Årets avskrivningar                                       | -1 638 934         | -1 638 934         |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-13 166 935</b> | <b>-11 528 001</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>122 355 661</b> | <b>123 994 595</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 69 000 000         | 69 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 17 600 000         | 17 600 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                  |
|        | <b>Summa</b>                                              | <b>86 600 000</b>  | <b>86 600 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 51 452 000         | 51 452 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                 | <b>51 452 000</b>  | <b>51 452 000</b>  |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 954 234            | 733 083            |
|        | Övriga fordringar                                         | 597                | 580                |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>954 831</b>     | <b>733 663</b>     |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 134 208            | 143 934            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>134 208</b>     | <b>143 934</b>     |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                    |                    |
|        | Bankkonto 1                                               | 0                  | 88 801             |
|        | Bankkonto 2                                               | 0                  | 379                |
|        | <b>Summa Kassa och bank</b>                               | <b>0</b>           | <b>89 180</b>      |

**Not 14 Medlemsinsatser 2024-12-31 2023-12-31***Medlemsinsatser*

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser              | 76 516 000        | 76 516 000        |
| Upplåtelseavgifter           | 7 474 000         | 7 474 000         |
| <i>Summa Medlemsinsatser</i> | <b>83 990 000</b> | <b>83 990 000</b> |

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 2,57%            | 2025-11-25        | 14 423 000        | 216 000                     |
| Swedbank            | 2,4%             | 2027-11-25        | 14 423 000        | 216 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,23%            | 2026-12-01        | 15 422 000        | 216 000                     |
|                     |                  |                   | <b>44 268 000</b> | <b>648 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 29 413 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 432 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 14 423 000 |
| Kortfristig del                                           | 14 855 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 648 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 592 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,05%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

|                             |            |               |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Källskatt                   | 0          | 28 629        |
| Övriga kortfristiga skulder | 600        | 300           |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>600</b> | <b>28 929</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 282 780        | 284 010        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 55 753         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 94 610         | 85 608         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>433 143</b> | <b>369 618</b> |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 Alnängarna i Örebro, org.nr. 769629-7642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alnängarna 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 Alnängarna 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

Lennart Åberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANNA MITZÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 19:40:13



**HANS ELF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:35:24



**GÖRAN THUNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:18:14



**LEIF YNGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 18:20:13



**LARS SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:33:48



**ANITA RIGBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:49:13



**MAGNUS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:52:41



**LENNART ÅBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:22:44



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:48:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LENNART ÅBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:17:32



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:49:14



HSB – där möjligheterna bor



# 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.