



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-2342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 14	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	78
43	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2376
Totalt 99 objekt		2454

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Josefin Bäck	Ordförande	2022-06-14
Emma Roos	Ledamot	2015-04-23
Marcus Svensson	Ledamot	2020-09-01
Emil Sundström	Ledamot	2022-06-14
Liselotte Bäck	Suppleant	2022-06-14
Theodor Lindroos	Suppleant	2021-09-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Bäck och Emma Roos.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Josefin Bäck, Emma Roos, Marcus Svensson, Emil Sundström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Louise Fritiofsson med Anders Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Forsblom (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Ann Frankenberg tom 2022-09-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05 i föreningens källarlokal. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +27,1% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att det blir en indexhöjning varje år framöver, inte alls lika kraftig höjning som höjningen 2023-01-01. Beroende på världsläget.

Föreningen ska sätta om två lån under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Ingen stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. From 2022-10-01 har fastighetsförvaltning samt fastighetsskötsel skötts av HSB MälarDalarna. Städningen har skötts av Buskhaga Hemservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stammar/Elledningar i lägenheter
1998	Fönster
1999	Tak
2013	Byte avloppsledningar
2019	Byte dörrar
2021	Ventilation

Under året har byte av köksfläktar skett för att uppnå godkänt OVK-resultat. OVK har genomförts. Energideklaration och målning av räcken till trappor på husens gavlar har skett. Under året har även tätning av fönsterlister utförts i ett led i att

försöka minska fjärrvärmekostnaderna, fanns inte med i underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Installera IMD om årsstämman godkänner. Lindarna ska halmas och takbesiktning ska utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Styrelsen har deltagit i informationsträff med HSB inför energieffektivisering och överlämning av förvaltning. Har även haft möte med energikonsult inför IMD.

Medlemmarna har fått infoblad från vicevärd.

Föreningen har anordnat vårstädning.

Föreningens hemsida www.brfsf.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	136	153	245	149	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 061	2 116	2 170	2 038	1 756
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	336	317	232	238	243
Driftskostnad, kr/kvm	567	513	403	466	441
Årsavgifter, kr/kvm	701	681	681	668	668
Totala intäkter, kr/kvm	756	730	730	699	709
Nettoomsättning, tkr	1 797	1 736	1 734	1 660	1 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	-391	37	402	147	56
Soliditet, %	22	26	26	23	23

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 874	0	0	46 874
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	85 106	0	0	85 106
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 400 538	0	-225 391	1 175 146
S:a bundet eget kapital, kr	1 532 518	0	-225 391	1 307 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	458 066	37 410	225 391	720 867
Årets resultat, kr	37 410	-37 410	-390 531	-390 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	495 476	0	-165 140	330 336
S:a eget kapital, kr	2 027 994	0	-390 531	1 637 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 500 391 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	495 476
Årets resultat, kr	-390 531
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	500 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	330 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	330 336

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 201	1 735 586
Summa rörelseintäkter		1 797 201	1 735 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 347 126	-1 217 898
Planerat underhåll	Not 4	-500 391	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-81 739	-99 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-213 878	-326 528
Summa rörelsekostnader		-2 143 133	-1 644 152
Rörelseresultat		-345 932	91 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 860	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-47 459	-54 024
Summa finansiella poster		-44 599	-54 024
Årets resultat		-390 531	37 410
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-275 000	-250 000
Disposition underhållsfond		500 391	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		225 391	-250 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-165 140	-212 590

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 880 650	6 094 528
Inventarier	Not 10	0	0
		<u>5 880 650</u>	<u>6 094 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 880 650</u>	<u>6 094 528</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	0	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 294 838	1 509 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	76 223	149 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 399</u>	<u>28 133</u>
		<u>1 400 460</u>	<u>1 686 673</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 400 460</u>	<u>1 686 673</u>
Summa tillgångar		<u>7 281 110</u>	<u>7 781 201</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 874	46 874
Upplåtelseavgifter		85 106	85 106
Underhållsfond		1 175 146	1 400 538
		<u>1 307 126</u>	<u>1 532 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		720 867	458 066
Årets resultat		-390 531	37 410
		<u>330 336</u>	<u>495 476</u>
Summa eget kapital		<u>1 637 462</u>	<u>2 027 993</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 773 190	4 896 802
		<u>2 773 190</u>	<u>4 896 802</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 123 612	130 056
Leverantörsskulder		108 745	149 092
Aktuell skatteskuld		1 406	0
Fond för inre underhåll		290 275	258 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	346 420	317 102
		<u>2 870 458</u>	<u>856 406</u>
Summa skulder		<u>5 643 648</u>	<u>5 753 208</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 281 110</u>	<u>7 781 201</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-390 531	37 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	213 878	326 528
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-176 653</u>	<u>363 938</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	72 025	-326
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 496	89 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-84 132</u>	<u>453 383</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-126 986
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-126 986</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-130 056	-130 056
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-130 056</u>	<u>-130 056</u>
Årets kassaflöde	-214 188	196 341
Likvida medel vid årets början	1 509 026	1 312 686
Likvida medel vid årets slut	1 294 838	1 509 026

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 666 272	1 617 696
Hyror	140 100	140 600
Övriga avgifter	120	0
Övriga intäkter	32 611	20 341
Bruttoomsättning	<u>1 839 103</u>	<u>1 778 637</u>
Hysesbortfall	-6 250	-7 400
Avsatt till inre fond	<u>-35 652</u>	<u>-35 652</u>
	1 797 201	1 735 586
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	104 377	128 865
Reparationer	56 346	17 360
El	87 411	51 412
Uppvärmning	602 707	610 450
Vatten	107 097	91 141
Sophämtning	60 787	53 159
Övriga avgifter	118 564	112 582
Förvaltningskostnader	122 819	74 805
Fastighetsavgift	74 732	71 392
Övriga driftskostnader	12 286	6 732
	<u>1 347 126</u>	<u>1 217 898</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	500 391	0
	<u>500 391</u>	<u>0</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 400	24 600
Vicevärdsarvode	30 500	20 400
Övriga arvoden	13 050	33 238
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	833	555
Sociala kostnader	14 705	17 252
	<u>78 488</u>	<u>98 044</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	3 251	1 682
	<u>3 251</u>	<u>1 682</u>
	81 739	99 726
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	213 878	213 878
Restvärdesavskrivning	0	112 650
	<u>213 878</u>	<u>326 528</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 773	0
Ränteintäkter skattekonto	87	0
	<u>2 860</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	47 459	53 909
Övriga finansiella kostnader	0	115
	<u>47 459</u>	<u>54 024</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 016 874	10 283 501
Årets nyanskaffning	0	947 174
Årets utrangering		-213 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 016 874	11 016 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 922 346	-4 809 619
Utrangering	0	101 151
Årets avskrivningar	-213 878	-213 878
Utgående avskrivningar	-5 136 224	-4 922 346
Bokfört värde	5 880 650	6 094 528
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 400 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	182 000	136 000
	22 582 000	19 136 000
Mark - bostäder hyreshus	14 800 000	15 400 000
	14 800 000	15 400 000
Taxeringsvärde totalt	37 382 000	34 536 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	267 885	267 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 885	267 885
Ingående avskrivningar	-267 885	-267 885
Utgående avskrivningar	-267 885	-267 885
Bokfört värde	0	0

Noter			2022-12-31	2021-12-31	
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	60	
			0	60	
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			0	1 934	
Skattekonto			76 223	147 520	
			76 223	149 454	
Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	1 400 538	458 066	37 410
Omföring av årets resultat enligt årstämma				37 410	-37 410
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-500 391	500 391	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			275 000	-275 000	
Årets resultat					-390 531
Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 175 146	720 867	-390 531
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	350618	1,44%	2024-03-01	517 902	0
Stadshypotek AB	379084	1,15%	2023-07-30	760 000	0
Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	727 000	40 000
Stadshypotek AB	446978	0,93%	2025-09-01	549 812	34 000
Stadshypotek AB	446979	0,93%	2025-09-01	422 476	28 000
Stadshypotek AB	453030	0,73%	2024-09-30	672 000	14 000
Stadshypotek AB	502304	0,68%	2023-09-01	1 247 612	14 056
				4 896 802	130 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 773 190	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 246 522
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 813 000	5 813 000
Summa ställda säkerheter				5 813 000	5 813 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 056	130 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 993 556	0
				2 123 612	130 056
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	439
Källskatt				0	825
				0	1 264
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				178 691	143 414
Upplupna räntekostnader				6 316	6 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				161 413	167 220
				346 420	317 102

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Emil Sundström

.....
Emma Roos

.....
Josefin Bäck

.....
Marcus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Louise Fritiofsson

.....
Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svenska Folkbyggen i Örebro, org.nr. 775000-2342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 den / 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Louise Fritiofsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFIN BÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:53:26



EMIL SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:32:15



MARCUS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:53:22



EMMA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:05:43



LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:33:31



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:52:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:35:02

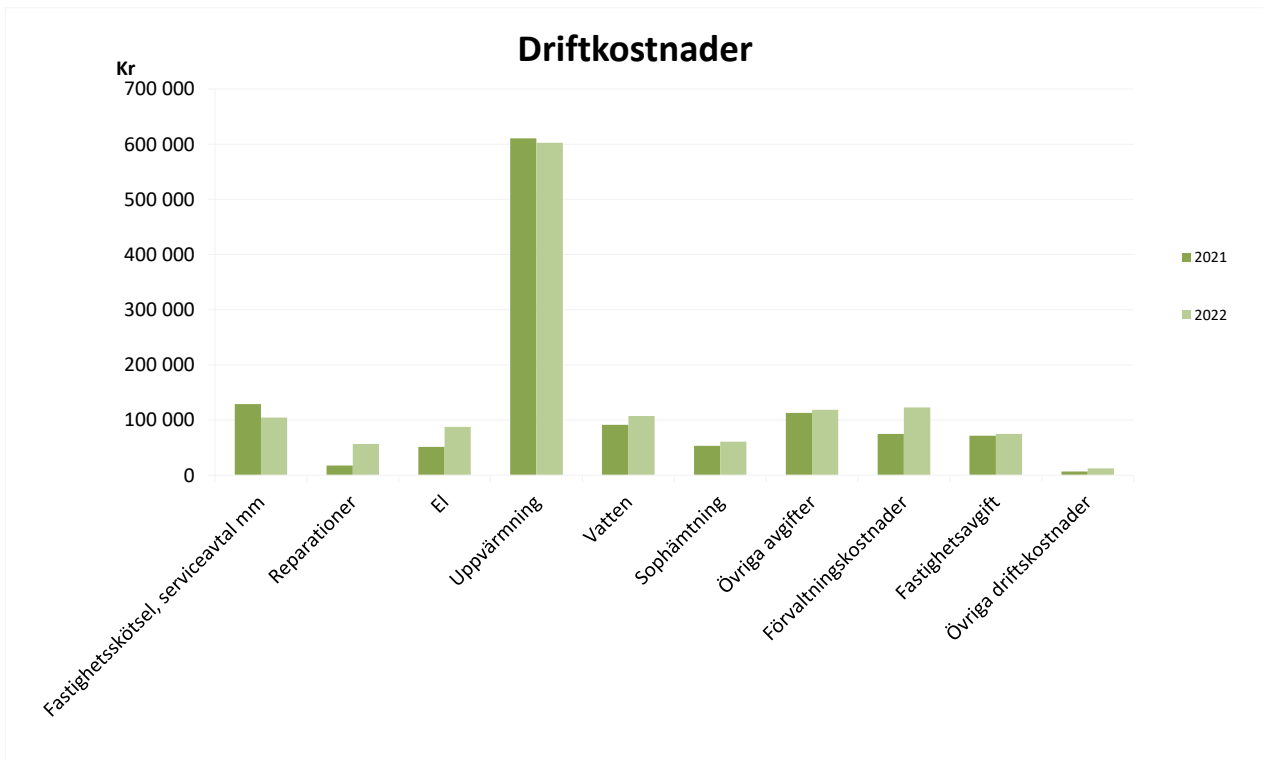
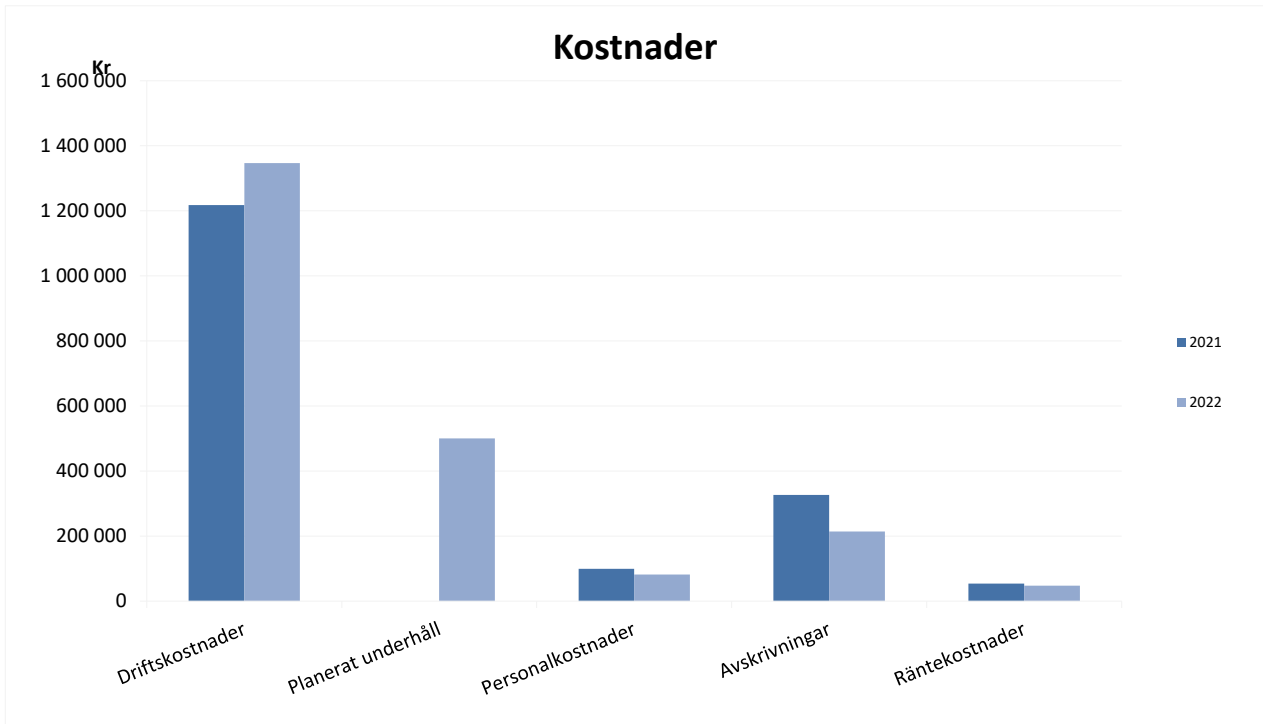


ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:53:09







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



136

KR/KVM

SPARANDE



2061

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



336

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



701

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 136 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2061 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 336 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 701 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.