



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vallpojken i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallpojken i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716453-1332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Vallpojken	1990-09-27	1992
2 Mjölkejan	1990-09-27	1992
3 Gåsapigan	1990-09-27	1992
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen under året. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	653
113	p-platser	0
9	garageplatser	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11592
<b>Totalt 274 objekt</b>		<b>12245</b>

Föreningens 146 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 6 st 1 rok 44,5 – 64,5 m<sup>2</sup>
- 88 st 2 rok 61,0 – 78,0 m<sup>2</sup>
- 39 st 3 rok 77,5 – 101,0 m<sup>2</sup>
- 13 st 4 rok 95,0 – 115,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 6 lokaler och 113 parkeringsplatser, varav 52 med el och 24 med ladduttag. Dessutom finns 3 motorcykelgarage med totalt 9 platser.

Örebro Kommun hyr lokal för Förskolan Gåsapigans verksamhet. De hyr 364 m<sup>2</sup> och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller ett år i taget och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Pizzeria Ängen (Pizzeria Tino) hyr 50 m2. Kontraktet gäller ett år i taget och har 3 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Parizgar Shukur (frisörsalong) hyr 58 m2. Kontraktet gäller 2022-12-01 – 2023-12-01 och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

3GIS/3G Infrastructure AB är uppsagt 2025-03-31.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-29.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen köper även förvaltartjänsten från HSB. Föreningen har även ett städavtal med Asteri Facility Solutions.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annika Gardhorn	Ordförande
Siv Öhman	Ledamot
Marie Veinbergs	Ledamot
Malin Olsson	Ledamot
Marie Worge	Ledamot
Dan-Åke Karlsson	Ledamot
Salar Ibragim	Ledamot
Alexander Folkesson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Gardhorn, Alexander Folkesson, Marie Veinberg och Marie Worge.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Gardhorn, Marie Veinbergs, Marie Worge och Alexander Folkesson.

Revisorer har varit: Niklas Björklund med Ove Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Erik Tunestål (sammankallande) och Eva Norman, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även haft en extrastämma för beslut om byte av stadgar. På extrastämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 953 000 kronor. Under året har samtliga tak tvättats och målats. Nya ventilationsaggregat har installerats i radhusen, Relining har genomförts i del av lägenheter på Ladugatan 3. Inom de närmaste åren planeras en kontroll för att se status på avloppsrör i hela fastigheten, målning av radhus och bodar.

Ett lån på ca 19 miljoner ska sättas om juni 2024. Nuvarande ränta är 1,09 % Räntan beräknas bli betydligt högre vid omsättningen. Ett lån på 1 miljon togs för att säkra likviditeten när hissrenoveringen skulle betalas. Sparkonto på Marginalen bank har avslutats på 823 435 kr. Föreningen har erhållit elstöd med 316 829 kr. Från parkeringssamfälligheten har erhållits en utbetalning på 54 892 kr enligt samfällighetens årsstämmbeslut.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

Informationsblad till medlemmarna har skickats ut 11 ggr i år. Höst- och vårstäddagar har genomförts under året. Några av styrelsens medlemmar har deltagit i HSB ordförandeträffar, ägarträffar och verksamhetsträffar, uppföljningsmöten med Asteri städbolag, säsongsgenomgång med fastighetsskötare och möten med parkeringssamfälligheten. Föreningsvald revisor har deltagit i revisorutbildning. Två ledamöter har deltagit i utbildning för nya styrelseledamöter. Ordförande har deltagit i stämмоordförandeutbildning.

Föreningen har en hemsida: [www.hsb.se/malardalen/brf/vallpojken](http://www.hsb.se/malardalen/brf/vallpojken)

Föreningen har en e-postadress: [info.brfvallpojken@gmail.com](mailto:info.brfvallpojken@gmail.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	425	391	970	428	430
Skuldsättning, kr/kvm	6 605	6 686	6 850	7 050	7 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 977	7 063	7 236	7 447	7 630
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	247	227	218	177	167
Årsavgifter, kr/kvm	986	932	926	932	917
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	998	973	972	961
Nettoomsättning, tkr	12 851	12 186	11 919	11 906	11 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	799	6 318	2 436	471
Soliditet, %	28	28	27	22	20

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	11 638 760	0	0	11 638 760
Upplåtelseavgifter, kr	509 248	0	0	509 248
Underhållsfond, kr	7 518 053	0	-1 669 719	5 848 334
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 666 061</b>	<b>0</b>	<b>-1 669 719</b>	<b>17 996 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 079 406	798 982	1 669 719	14 548 107
Årets resultat, kr	798 982	-798 982	188 039	188 039
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 878 388</b>	<b>0</b>	<b>1 857 758</b>	<b>14 736 146</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 544 449</b>	<b>0</b>	<b>188 039</b>	<b>32 732 488</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 953 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 622 719 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	12 878 388
Årets resultat, kr	188 039
Reservation till underhållsfond, kr	-953 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 622 719
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 736 146</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 736 146</b>
------------------------------------	-------------------

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 851 379	12 185 803
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	316 829	36 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 168 208</b>	<b>12 221 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 469 303	-6 279 849
Planerat underhåll		-2 622 719	-904 134
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-186 068	-208 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 389 865	-3 089 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 667 955</b>	<b>-10 481 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 500 253</b>	<b>1 740 494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 097	9 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 365 311	-951 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 312 214</b>	<b>-941 512</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>188 039</b>	<b>798 982</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-953 000	-645 000
Disposition underhållsfond		2 622 719	904 134
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 669 719	259 134
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 857 758</b>	<b>1 058 116</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 7 96 598 132	98 477 998
Mark	Not 8 15 813 000	15 813 000
Markanläggningar	Not 9 116 000	174 000
Inventarier	Not 10 0	451 999
	<u>112 527 132</u>	<u>114 916 997</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>112 527 132</u>	<u>114 916 997</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	14 456	159
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 400 366	822 808
Övriga kortfristiga fordringar	346 596	420 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 870	383 609
	<u>3 187 288</u>	<u>1 626 791</u>
Kassa och bank	103	849 367
Summa omsättningstillgångar	<u>3 187 391</u>	<u>2 476 158</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>115 714 522</u></b>	<b><u>117 393 155</u></b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 638 760	11 638 760
Upplåtelseavgifter		509 248	509 248
Underhållsfond		5 848 334	7 518 053
		<u>17 996 342</u>	<u>19 666 061</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 548 107	12 079 406
Årets resultat		188 039	798 982
		<u>14 736 146</u>	<u>12 878 388</u>
Summa eget kapital		<u>32 732 488</u>	<u>32 544 449</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	59 125 000	59 625 000
		<u>59 125 000</u>	<u>59 625 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 750 000	22 250 000
Leverantörsskulder		541 800	1 466 530
Fond för inre underhåll		52 411	55 320
Övriga kortfristiga skulder		84 568	38 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 428 256	1 413 556
		<u>23 857 034</u>	<u>25 223 706</u>
Summa skulder		<u>82 982 034</u>	<u>84 848 706</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>115 714 522</u></b>	<b><u>117 393 155</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	188 039	798 982
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 389 865	3 089 149
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 577 904</u>	<u>3 888 131</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 061	268 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-866 672</u>	<u>616 679</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 728 294	4 772 903
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-3 778 770</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 778 770
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>728 294</b>	<b>-1 005 867</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 672 175</b>	<b>2 678 041</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 400 469</b>	<b>1 672 175</b>

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 1,28 %

Markanläggningar 5 %

#### 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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 791 660	10 376 532
Hyror	1 366 472	1 361 119
Övriga avgifter	679 097	448 544
Övriga intäkter	86 496	13 108
Bruttoomsättning	12 923 725	12 199 303
Hysesbortfall	-72 346	-13 500
	<b>12 851 379</b>	<b>12 185 803</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	36 135
Elstöd	316 829	0
	<b>316 829</b>	<b>36 135</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 046 786	1 050 556
Reparationer	381 350	468 062
El	1 085 429	1 005 860
Uppvärmning	1 583 284	1 439 246
Vatten	350 157	340 285
Sophämtning	392 156	348 365
Övriga avgifter	489 144	488 472
Förvaltningskostnader	646 930	668 134
Fastighetsavgift	380 420	365 708
Övriga driftskostnader	113 647	105 162
	<b>6 469 303</b>	<b>6 279 849</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	121 762	118 159
Övriga arvoden	16 575	27 900
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	0	9 744
Sociala kostnader	40 705	45 794
	<b>186 068</b>	<b>208 311</b>
<b>Övriga</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 331 865	2 292 298
Restvärdesavskrivning	0	699 547
Markanläggningar	58 000	58 000
Tekniska anläggningar	0	39 304
	<b>2 389 865</b>	<b>3 049 845</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 049 674	180 489 035
Årets nyanskaffningar	0	3 778 769
Omklassificerat från inventarier (IMD)	589 563	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	3 330 776
Årets utrangering	0	-5 548 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 639 237	182 049 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 571 676	-86 128 737
Omklassificerat från inventarier (IMD)	-137 564	0
Utrangeringar	0	4 849 359
Årets avskrivningar	-2 331 865	-2 292 298
Utgående avskrivningar	-86 041 105	-83 571 676
<b>Bokfört värde</b>	<b>96 598 132</b>	<b>98 477 998</b>
Taxeringsvärde för Gåsapigan 2, Mjökdejan 1, Vallpojken 4 i Örebro. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	133 000 000	133 000 000
Byggnad - bostäder småhus	12 528 000	12 528 000
Byggnad - lokaler	4 742 000	4 742 000
	150 270 000	150 270 000
Mark - bostäder hyreshus	61 000 000	61 000 000
Mark - bostäder småhus	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	863 000	863 000
	69 063 000	69 063 000
Taxeringsvärde totalt	219 333 000	219 333 000
<b>Not 8 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 813 000	15 813 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 813 000	15 813 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 813 000</b>	<b>15 813 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	290 000	290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 000	290 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 000	-58 000
Årets avskrivningar	-58 000	-58 000
Utgående avskrivningar	-174 000	-116 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>116 000</b>	<b>174 000</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	589 563	589 563
Omklassificerat till byggader (IMD)	-589 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	589 563
Ingående avskrivningar	-137 564	-98 260
Omklassificerat till byggnader (IMD)	137 564	0
Årets avskrivningar	0	-39 304
Utgående avskrivningar	0	-137 564
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>451 999</b>

Noter				2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Eget kapital</b>					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 248	11 638 760	7 518 053	12 079 406	798 982
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				798 982	-798 982
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-2 622 719	2 622 719	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			953 000	-953 000	
Årets resultat					188 039
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>509 248</b>	<b>11 638 760</b>	<b>5 848 334</b>	<b>14 548 107</b>	<b>188 039</b>
<b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	113729	0,81%	2025-04-30	20 750 000	500 000
Stadshypotek AB	154012	1,53%	2026-03-01	19 625 000	500 000
Stadshypotek AB	197577	4,85%	2024-01-24	1 000 000	0
Stadshypotek AB	74223	1,09%	2024-06-01	19 250 000	500 000
Swedbank	2754400766	3,95%	2028-04-25	20 250 000	500 000
				80 875 000	2 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>59 125 000</b>	
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					70 875 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				97 800 000	97 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>97 800 000</b>	<b>97 800 000</b>
<b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 000 000	2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 750 000	20 250 000
				<b>21 750 000</b>	<b>22 250 000</b>

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Alexander Folkesson

.....  
Annika Gardhorn

.....  
Dan-Åke Karlsson

.....  
Malin Olsson

.....  
Marie Veinbergs

.....  
Marie Worge

.....  
Salar Ibragim

.....  
Siv Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Niklas Björklund

.....  
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallpojken i Örebro, org.nr. 716453-1332

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. 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 information 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 har 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 det avseendet.

### 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 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 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 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 Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2023 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. 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 fortlopande 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Björklund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vallpojken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA GARDHORN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 18:58:06



**MALIN OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:17:45



**MARIE VEINBERGS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 19:41:46



**ALEXANDER FOLKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:30:17



**DAN-ÅKE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:58:33



**MARIE WORGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:52:31



**SALAR IBRAGIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:41:37



**SIV ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:43:10



**NIKLAS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:51:12



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:58:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vallpojken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NIKLAS BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:54:04

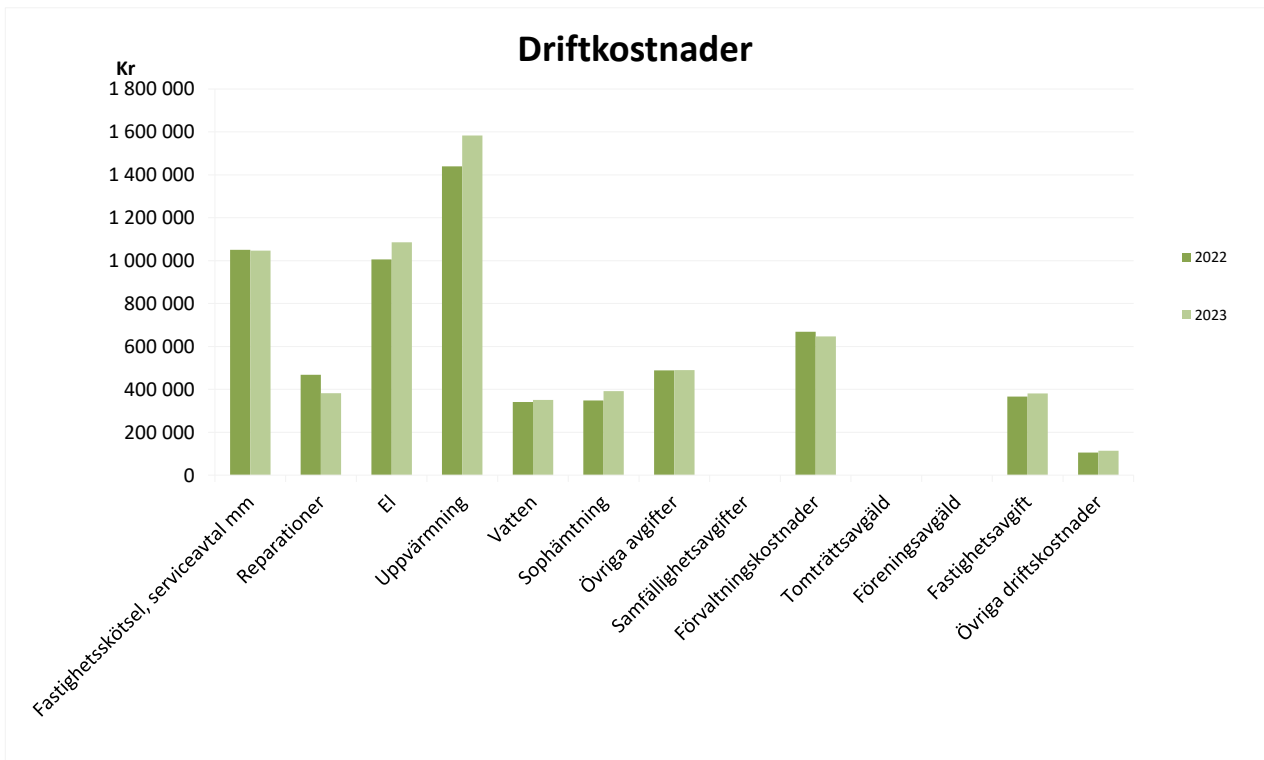
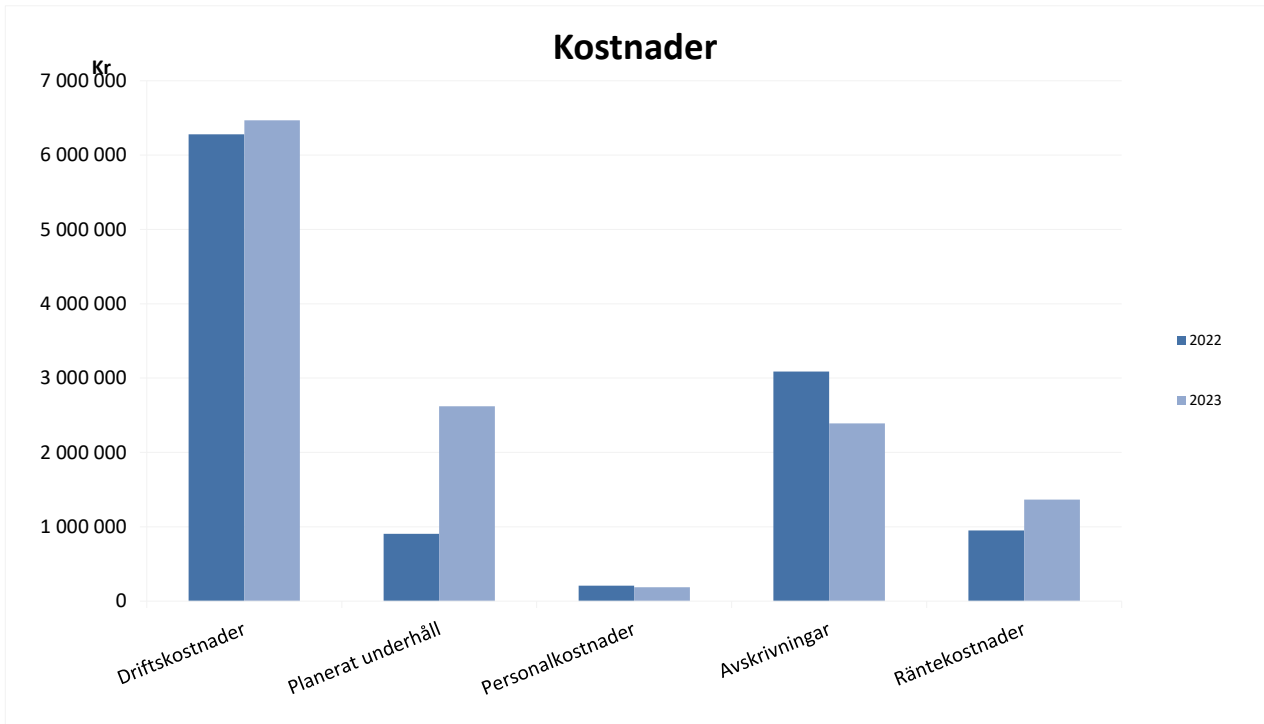


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:00:27







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Vallpojken i Örebro



425

KR/KVM

SPARANDE



6605

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



247

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



986

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 425 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 6605 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
	<b>Räntekänslighet</b>  7%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  247 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 986 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.