ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vallpojken i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Vallpojken i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-27.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Mjölkdejan 1, Vallpojken 4 och Gåsapigan 2 i Örebro, som byggdes år 1992.

På fastigheterna finns 9 bostadshus med tillsammans 14 trapphus samt 12 radhus med adresserna Ladugatan 4-6, 8-12, Ladugatan 3-11, 17, 19 A-D, 21, Fatbursgatan 4, 6 A-D, 12-14, Visthusgatan 12 A-D, Örebro.

Föreningens 146 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	1 rok	44,5 – 64,5 m^2
88 st	2 rok	61,0 – 78,0 m^2
39 st	3 rok	77,5 – 101,0 m^2
13 st	4 rok	95,0 – 115,0 m^2

Lägenhetsyta: 11 592 m2

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^2 och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller 2022-01-01 – 2022-12-31 och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Pizzeria Ängen (Pizzeria Tino) hyr 50 m^2. Kontraktet gäller 2022-01-01 – 2023-01-01 och har 3 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Parizgar Shukur (frisörsalong) hyr 58 m^2. Kontraktet gäller 2022-12-01 – 2023-12-01 och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Svenska UMTS Nät AB har sagt upp sitt avtal per 2022-12-31. 3GIS/3G Infrastructure AB är uppsagt 2025-03-31.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Folksam under året. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg. Fr o m år 2023 är försäkringen ändrad till Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-07.

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. Föreningen köper även förvaltartjänsten från HSB. Föreningen har fr.o.m 2020 tecknat ett städavtal med Allianceplus/Asteri Facility Solutions.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 207 (213) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 17 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Annika Gardhorn	ordförande
Marie Worge	sekreterare
Lars-Olov Bergqvist	ledamot
Alexander Folkesson	ledamot
Dan-Åke Karlsson	ledamot
Marie Veinbergs	ledamot
Salar Ibragim	ledamot
Malin Olsson (fd Pålsson)	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Gardhorn, Dan-Åke Karlsson, Salar Ibragim och Lars-Olov Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Ett antal övriga möten har genomförts tillsammans med leverantörer för avtal och underhåll: QSEC värmeinjustering, HSB teknisk förvaltning, HSB fastighetsskötsel, Asteri städbolag, Avarn bevakningsföretag.

Firmatecknare har varit Annika Gardhorn, Marie Worge, Alexander Folkesson och Marie Veinbergs, två i förening.

Vicevärd
Föreningen köper in förvaltartjänsten från HSB.

Revisor
Revisor har varit Ove Lindberg och revisorsuppleant Niklas Björklund, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Till valberedning valdes Eva Norman och Erik Tunestål. Sammankallande har varit Eva Norman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma
Annika Gardhorn utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Alexander Folkesson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 i föreningslokalen på Ladugatan 13 (poströstning). På stämman deltog 27 medlemmar.

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Underhåll och investeringar
Enligt underhållsplanen har värmeinjustering genomförts och uppföljning sker 2023, modernisering av resterande 9 hissar klarats av, sprickor i socklar har lagats enligt underhåll och en lekstuga har uppförts på Mjölkdejans gård. Löpande underhåll har skett under året som byte av staket runt gungställning, byte av bräder på bodar och förråd. Tillkomna underhålls- och investeringsåtgärder är byte av ventilationsaggregat i radhusen, byte av utebelysning på fasader och portar har monterats med brytskydd. Dessa åtgärder är genomförda med tanke på energibesparing och för ökad trygghet. Renovering av föreningslokal har fått skjutas fram till kommande år. Föreningen har erhållit ett bidrag på 290 000 kr från Naturvårdsverket för investering av laddstolpar. Inom de närmaste åren planerar föreningen att renovera tak på samtliga fastigheter samt om möjligt installera solceller.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 645 000 kronor.

Ekonomi
Återföring av nedskrivning skedde år 2021, vilket ledde till en större resultatpåverkan i föregående års årsredovisning, se not 6 och 7 i balans- och resultaträkningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 81 875 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 000 000 kr. Amortering har skett på samtliga lån under året.

Inför år 2022 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 4 %.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. På grund av det ekonomiska läget har föreningens ekonomiska förutsättningar förändrats drastiskt. Föreningen har höjt avgiften för elkostnader till 2,25 kr (inkl. moms). Den avgiftshöjning som skett på 4 % ska enligt beräkningar kunna motsvara de ökade kostnader som föreningen nu står inför som fjärrvärme, el, vatten, sophämtning samt leverantörskostnader och material. Det är inplanerat och budgeterat för att föreningen kommer att ta ett lån som kan täcka den kostnad en takrenovering kommer att medföra. Ett av föreningens lån på 20 750 000 kr kommer att sättas om i april vilket kommer att generera en betydligt högre skuldränta än nuvarande på 1,13%.

Föreningsinformation
Informationsblad till medlemmarna har skickats ut 11 ggr i år. Höst- och vårstäddagar samt föreningens 30-årsfirande har genomförts under året.
Några av styrelsens medlemmar har deltagit i HSB ordförandeträffar och verksamhetsträffar, HSB-information om olika miljöfrågor, Örebro kommuns information om solceller och information från Länsförsäkringar Bergslagen. Ledamot har deltagit i grundkursen för styrelsearbetet och ny valberedare har deltagit i kursen för valberedare.

På Mitt HSB har under året tillkommit möjlighet att skriva i Grannforum och att hantera parkeringsköerna i Digital köhantering, Avtal med Avarn bevakningsföretag har tecknats under året.

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/malardalen/brf/vallpojken

Föreningen har en e-postadress: info.brfvallpojken@gmail.se

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	12 222	11 919	11 906	11 769	11 464
Resultat efter finansiella poster tkr	799	6 318	2 436	471	2 657
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	27%	22%	20%	20%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	895	895	895	895	895
Bankskuld kr/m^2	7 063	7 236	7 447	7 630	7 802
Räntekostnader kr/m^2	82	88	102	108	112
Avsättning underhållsfond kr/m^2	56	49	36	75	82

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 248	11 638 760	7 777 187	5 502 109	6 318 162
Omföring av årets resultat enl årsstämma				6 318 162	-6 318 162
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-904 134	904 134	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			645 000	-645 000	
Årets resultat					798 982
Belopp vid årets slut	**509 248**	**11 638 760**	**7 518 053**	**12 079 405**	**798 982**

Resultatdisposition

Balanserat resultat	11 820 271
Disponerat ur UH-fonden	904 134
Avsatt till UH-fonden	-645 000
Årets resultat	798 982
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 878 388

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	12 878 388

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 7 518 053 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 058 116 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 185 803	11 918 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 135	0
Summa rörelseintäkter		**12 221 938**	**11 918 699**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 279 849	-6 044 335
Planerat underhåll		-904 134	-1 962 291
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-208 311	-183 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 089 149	3 600 849
Summa rörelsekostnader		-10 481 443	-4 589 176
Rörelseresultat		**1 740 494**	**7 329 523**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 792	6 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 304	-1 018 031
Summa finansiella poster		-941 512	-1 011 361
Årets resultat		**798 982**	**6 318 162**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-645 000	-567 000
Disposition underhållsfond		904 134	1 962 291
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		259 134	1 395 291
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**1 058 116**	**7 713 453**

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	98 477 998	94 360 298
Mark	Not 8	15 813 000	15 813 000
Markanläggningar	Not 9	174 000	232 000
Inventarier	Not 10	451 999	491 303
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	3 330 776
		114 916 997	114 227 377
Summa anläggningstillgångar		114 916 997	114 227 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		159	5 101
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		822 808	1 836 803
Övriga kortfristiga fordringar		420 215	409 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 609	657 265
		1 626 791	2 908 878
Kassa och bank		849 367	841 239
Summa omsättningstillgångar		2 476 158	3 750 117
Summa tillgångar		**117 393 155**	**117 977 494**

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		11 638 760	11 638 760
Upplåtelseavgifter		509 248	509 248
Underhållsfond		7 518 053	7 777 187
		19 666 061	19 925 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 079 406	5 502 109
Årets resultat		798 982	6 318 162
		12 878 388	11 820 271
Summa eget kapital		32 544 449	31 745 466
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	59 625 000	61 750 000
		59 625 000	61 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 250 000	22 125 000
Leverantörsskulder		1 466 530	716 612
Fond för inre underhåll		55 320	61 384
Övriga kortfristiga skulder		38 301	36 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 413 556	1 542 720
		25 223 706	24 482 027
Summa skulder		84 848 706	86 232 027
Summa eget kapital och skulder		**117 393 155**	**117 977 494**

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	798 982	6 318 162
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 089 149	-3 600 849
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 888 131	2 717 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	268 093	-494 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	616 679	25 498
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 772 903	2 247 860
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 778 770	-3 614 619
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-232 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 778 770	-3 846 619
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-2 455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 455 000
Årets kassaflöde	**-1 005 867**	**-4 053 759**
Likvida medel vid årets början	**2 678 041**	**6 731 801**
Likvida medel vid årets slut	**1 672 175**	**2 678 042**

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

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

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 1,26 %
Enhetsmätning el 7 %

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.

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

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	10 376 532	10 376 532
	Hyror	1 361 119	1 183 323
	Övriga avgifter	448 544	352 390
	Övriga intäkter	13 108	8 234
	Bruttoomsättning	12 199 303	11 920 479
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
	Hyresbortfall	-13 500	-1 660
		12 185 803	**11 918 699**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	36 135	0
		36 135	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 050 556	1 076 138
	Reparationer	468 062	445 936
	El	1 005 860	905 220
	Uppvärmning	1 439 246	1 439 929
	Vatten	340 285	329 583
	Sophämtning	348 365	315 153
	Övriga avgifter	488 472	427 647
	Förvaltningskostnader	668 134	637 872
	Fastighetsavgift	365 708	360 784
	Övriga driftskostnader	105 162	106 074
		6 279 849	**6 044 335**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	118 159	120 729
	Övriga arvoden	27 900	4 200
	Revisorsarvode	6 714	6 584
	Löner och andra ersättningar	9 744	12 000
	Sociala kostnader	45 794	39 886
		208 311	**183 399**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	2 292 298	2 162 594
	Återföring nedskrivning	0	-7 000 000
	Justering nedskrivning tidigare år	0	1 002 253
	Restvärdesavskrivning	699 547	137 000
	Markanläggningar	58 000	58 000
	Tekniska anläggningar	39 304	39 304
		3 049 845	**-3 600 849**

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	180 489 035	179 978 596
	Årets nyanskaffning	3 778 769	918 139
	Omklassificerat från pågående nyanläggningar	3 330 776	0
	Årets utrangering	-5 548 906	-407 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 049 674	180 489 035
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 128 737	-83 234 590
	Korrigering avskrivningar tidigare år	0	-1 002 253
	Utrangeringar	4 849 359	270 700
	Årets avskrivningar	-2 292 298	-2 162 594
	Utgående avskrivningar	-83 571 676	-86 128 737
	Ingående nedskrivningar	0	-7 000 000
	Årets nedskrivningar	0	7 000 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	Bokfört värde	**98 477 998**	**94 360 298**
	Taxeringsvärde för Gåsapigan 2, Mjölkdejan 1, Vallpojken 4 i Örebro. Värdeår 1992.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	133 000 000	101 000 000
	Byggnad - bostäder småhus	12 528 000	12 528 000
	Byggnad - lokaler	4 742 000	5 200 000
		150 270 000	118 728 000
	Mark - bostäder hyreshus	61 000 000	58 000 000
	Mark - bostäder småhus	7 200 000	7 200 000
	Mark - lokaler	863 000	1 099 000
		69 063 000	66 299 000
	Taxeringsvärde totalt	219 333 000	185 027 000
Not 8	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	15 813 000	15 813 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 813 000	15 813 000
	Bokfört värde	**15 813 000**	**15 813 000**
Not 9	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	290 000	0
	Årets investeringar	0	290 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 000	290 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 000	0
	Årets avskrivningar	-58 000	-58 000
	Utgående avskrivningar	-116 000	-58 000
	Bokfört värde	**174 000**	**232 000**
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	589 563	589 563
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 563	589 563
	Ingående avskrivningar	-98 260	-58 956
	Årets avskrivningar	-39 304	-39 304
	Utgående avskrivningar	-137 564	-98 260
	Bokfört värde	**451 999**	**491 303**
Not 11	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 330 776	692 295
	Årets tillkommande nyanläggningar	3 778 769	4 136 620
	Årets avgående nyanläggningar/omklassificeringar	-7 109 545	-1 498 139
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 330 776

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 12	**Eget kapital**					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	509 248	11 638 760	7 777 187	5 502 109	6 318 162
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				6 318 162	-6 318 162
	Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-904 134	904 134	
	Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			645 000	-645 000	
	Årets resultat					798 982
	Belopp vid årets slut	**509 248**	**11 638 760**	**7 518 053**	**12 079 405**	**798 982**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	113729	0,81%	2025-04-30	21 250 000	500 000
Stadshypotek AB	154012	1,53%	2026-03-01	20 125 000	500 000
Stadshypotek AB	74223	1,09%	2024-06-01	19 750 000	500 000
Swedbank	2754400766	1,13%	2023-04-11	20 750 000	500 000
				81 875 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**59 625 000**	
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		71 875 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	97 800 000	97 800 000
Summa ställda säkerheter	**97 800 000**	**97 800 000**

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	20 250 000	20 125 000
	22 250 000	**22 125 000**

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

Örebro, 2023-

Digitalt signerad av

Alexander Folkesson	Annika Gardhorn	Dan-Åke Karlsson
Lars-Olov Bergqvist	Malin Olsson	Marie Veinbergs
Marie Worge	Salar Ibragim	

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Öve Lindberg	Tommy Mårtensson
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557488438603 Signerat AG, MP, MV, AF, DK, MW, LB, SI, OL, TM

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 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 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 den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information 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 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 Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Lindberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-08 kl. 08:03:53

MALIN PÅLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 22:41:13

MARIE VEINBERGS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 12:32:08

ALEXANDER FOLKESSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 13:44:03

DAN-ÅKE KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 20:02:04

MARIE WORGE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 20:15:47

LARS-OLOV BERGQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 21:19:51

SALAR IBRAGIM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 09:01:52

OVE LINDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:04:24

TOMMY MÅRTENSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:39:44

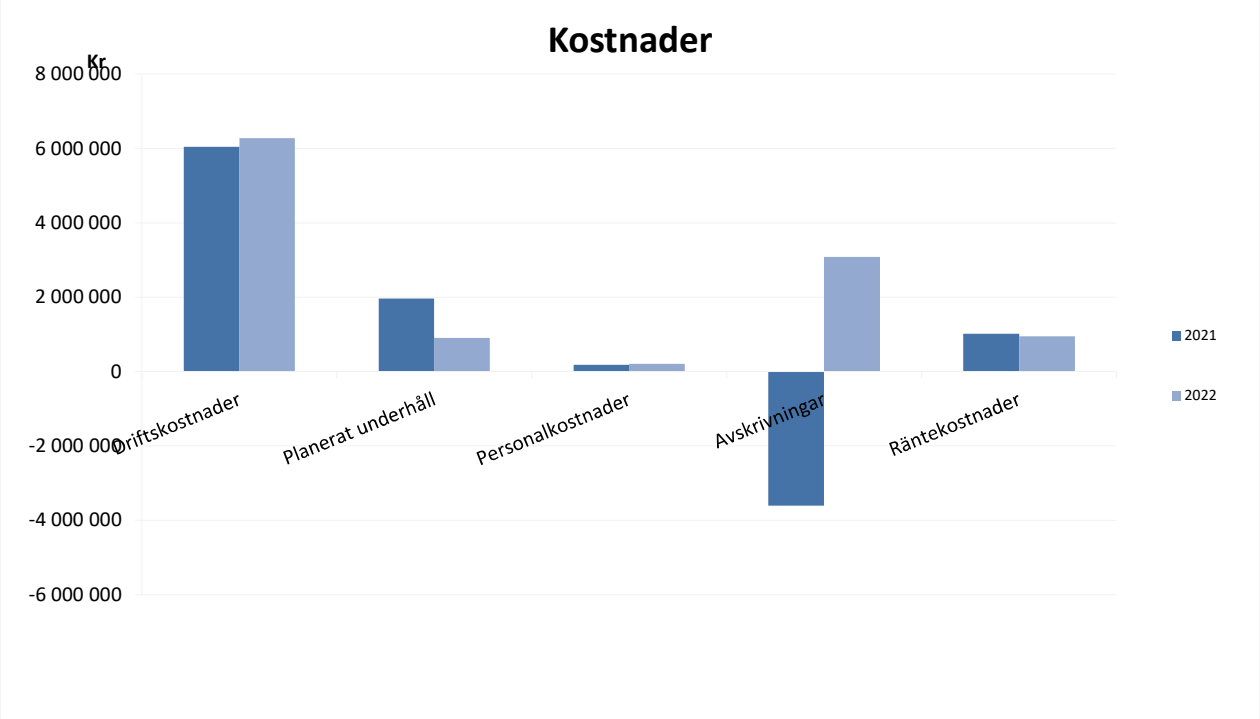
REVISIONSBERÄTTELSE 2022

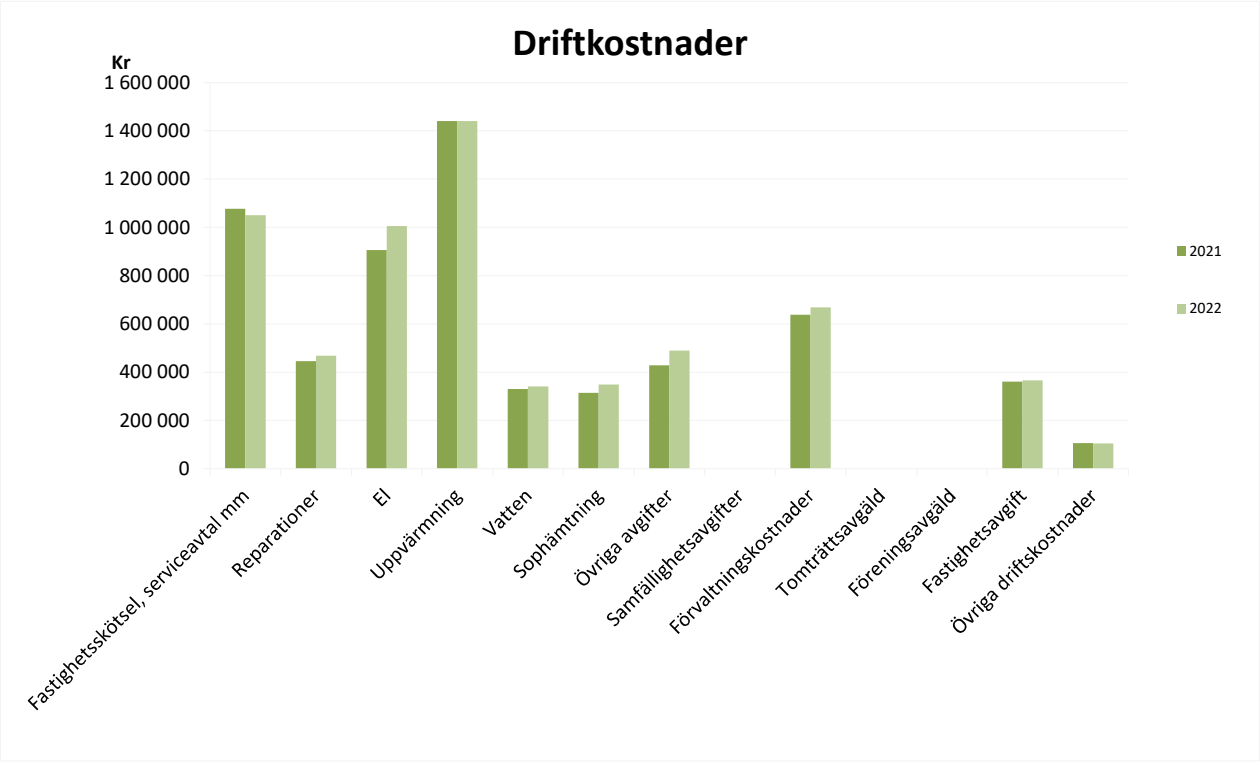
Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vallpojken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE LINDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:05:26

TOMMY MÅRTENSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:41:42

HSB – där möjligheterna bor


Kostnader
Kr
8 000 000
6 000 000
4 000 000
2 000 000
0
-2 000 000
-4 000 000
-6 000 000
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2021
2022


Driftkostnader
Kr
1 600 000
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Samfällighetsavgifter
Förvaltningskostnader
Tomträttsavgäld
Föreningsavgäld
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2021
2022

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vallpojken i Örebro

413 KR/KVM SPARANDE		7063 KR/KVM SKULDSÄTTNING
8% RÄNTEKÄNSLIGHET	240 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
895 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 413 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-behoven.	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 7063 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 8%	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 240 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 895 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.