ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vinden i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vinden i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5540 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2019-02-08.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Brisen 4 och Vinden 3 i Örebro, som byggdes år 1981.

På fastigheterna finns 47 bostadshus med adresserna Brevduvegatan 1-7, Korsbandsgatan 2-8, 42-50, 34-40, 41-49, Postiljonsgatan 1-21, 2-8, Brevbäraregatan 10-16, 20-30, Örebro.

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	3 rok	79 m2
27 st	5 rok	115 m2

Lägenhetsyta: 4 698,5 m2

Inom föreningen finns 35 garageplatser.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brisen 4	1978-11-02	1980
Vinden 3	1978-11-02	1980
Totalt 2 objekt		

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam försäkring där även bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen är medlem i Kvarteret Vindens samfällighetsförening och Brisens samfällighetsförening. Samfälligheterna förvaltar samfällighetens gemensamhetsytor, garage och sophantering.

Antal	Benämning	Total yta m^2
47	bostäder	4 699
35	garage	0
Totalt 82 objekt		**4 699**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monica Majberger	Ordförande
Leif Yngström	Ledamot
Bengt Axelsson	Ledamot
Maria Kjellbom	Ledamot
Samir Dizdarevic	Ledamot
Fredrik Majberger	Ledamot/sekreterare

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Axelsson, Monica Majberger, Maria Kjellbom och Fredrik Majberger.

Revisorer har varit: Ann-Marie Pettersson med Rune Gelinder som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Eriksson (sammankallande) och Samir Sadikovic, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Bo Zetterman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +3% 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 187 000 kronor. Under året har föreningen bytt värmeväxlare.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-04-26.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Styrelsen har under året delat ut medlemsbrev och informationsbrev om styrelsens arbete. Föreningen har haft två medlemsmöten under året och även startat en facebook-grupp. Tre av styrelsemedlemmarna har deltagit på kursen Bostadsrättsjuridik.

Föreningen har en e-postadress: styrelse.brfvinden@gmail.com

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	239	195	209	163
Skuldsättning, kr/kvm	4 446	4 570	4 705	4 850	4 996
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 446	4 570	4 705	4 850	4 996
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Årsavgifter, kr/kvm	606	584	567	556	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	624	599	582	577	564
Nettoomsättning, tkr	2 929	2 816	2 734	2 711	2 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	876	762	-368	487	122
Soliditet, %	10	7	3	5	3

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: El, värme och vatten ingår inte i årsavgiften, varför nyckeltalet energikostnad/kvm saknas.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår inte el, värme eller vatten.

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.

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	705 800	0	0	705 800
Underhållsfond, kr	77 743	0	187 000	264 743
S:a bundet eget kapital, kr	**783 543**	**0**	**187 000**	**970 543**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 689	761 615	-187 000	567 926
Årets resultat, kr	761 615	-761 615	875 814	875 814
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**754 926**	**0**	**688 814**	**1 443 740**
S:a eget kapital, kr	**1 538 469**	**0**	**875 814**	**2 414 283**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	754 926
Årets resultat, kr	875 814
Reservation till underhållsfond, kr	-187 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 443 740**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 443 740**

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 928 554	2 815 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 284	0
Summa rörelseintäkter		**2 930 838**	**2 815 979**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 251 351	-1 201 444
Planerat underhåll		0	-72 257
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-163 284	-162 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 435	-288 434
Summa rörelsekostnader		-1 703 070	-1 724 967
Rörelseresultat		**1 227 768**	**1 091 011**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 457	2 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 412	-331 670
Summa finansiella poster		-351 955	-329 397
Årets resultat		**875 814**	**761 615**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-187 000	-150 000
Disposition underhållsfond		0	72 257
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-187 000	-77 743
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**688 814**	**683 872**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	11 321 638	11 610 073
Mark	Not 7	10 926 191	10 926 191
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	502 500	0
		22 750 329	22 536 264
Summa anläggningstillgångar		22 750 329	22 536 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 120 085	720 650
Övriga kortfristiga fordringar		44 724	43 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 655	78 807
		1 257 464	843 231
Summa omsättningstillgångar		1 257 464	843 231
Summa tillgångar		**24 007 794**	**23 379 495**

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		705 800	705 800
Underhållsfond		264 743	77 743
		970 543	783 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		567 926	-6 689
Årets resultat		875 814	761 615
		1 443 740	754 926
Summa eget kapital		2 414 282	1 538 469
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 756 981	18 989 152
		18 756 981	18 989 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 132 171	2 482 600
Leverantörsskulder		252 545	483
Aktuell skatteskuld		60 254	43 089
Fond för inre underhåll		7 437	7 437
Övriga kortfristiga skulder		23 621	44 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 502	273 763
		2 836 530	2 851 874
Summa skulder		21 593 511	21 841 026
Summa eget kapital och skulder		**24 007 794**	**23 379 495**

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	875 814	761 615
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	288 435	288 434
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 164 248	1 050 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 798	-16 550
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	335 085	-117 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 484 535	916 107
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-502 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-502 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-582 600	-635 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-582 600	-635 100
Årets kassaflöde	**399 435**	**281 007**
Likvida medel vid årets början	**720 650**	**439 643**
Likvida medel vid årets slut	**1 120 085**	**720 650**

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

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

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 1,64 %

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.

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 809 824	2 701 656
	Hyror	80 475	73 500
	Övriga avgifter	39 609	41 659
	Övriga intäkter	4 946	2 139
	Bruttoomsättning	2 934 854	2 818 954
	Hyresbortfall	-6 300	-2 975
		2 928 554	**2 815 979**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	2 284	0
		2 284	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	9 616	5 918
	Reparationer	44 542	98 324
	Sophämtning	5 874	0
	Övriga avgifter	112 901	102 736
	Gemensamhetsanläggning	462 512	430 786
	Förvaltningskostnader	151 064	125 510
	Fastighetsavgift	436 489	417 078
	Övriga driftskostnader	28 353	21 093
		1 251 351	**1 201 444**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	81 325	63 380
	Vicevärdsarvode	39 000	54 000
	Övriga arvoden	7 500	3 000
	Revisorsarvode	4 391	4 200
	Sociala kostnader	31 068	38 252
		163 284	**162 832**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	17 573 595	17 573 595
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 573 595	17 573 595
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 963 522	-5 675 088
	Årets avskrivningar	-288 435	-288 434
	Utgående avskrivningar	-6 251 957	-5 963 522
	Bokfört värde	**11 321 638**	**11 610 073**
	Taxeringsvärde för Brisen 4 och Vinden 3 i Örebro. Värdeår 1981.		
	Byggnad - bostäder småhus	43 155 000	43 155 000
		43 155 000	43 155 000
	Mark - bostäder småhus	27 590 000	27 590 000
		27 590 000	27 590 000
	Taxeringsvärde totalt	70 745 000	70 745 000
Not 7	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 926 191	10 926 191
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 926 191	10 926 191
	Bokfört värde	**10 926 191**	**10 926 191**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar (byte värmeväxlare)	502 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 500	0

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	705 800	77 743	-6 689	761 615
Omföring av årets resultat enligt årstämma			761 615	-761 615
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		187 000	-187 000	
Årets resultat				875 814
Belopp vid årets slut	**705 800**	**264 743**	**567 926**	**875 814**

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	169760	3,08%	2026-06-01	4 725 000	0
Stadshypotek AB	118619	1,00%	2026-06-01	4 567 500	105 000
Stadshypotek AB	154085	1,62%	2027-03-01	993 406	0
Stadshypotek AB	154086	1,62%	2027-03-01	2 273 000	0
Stadshypotek AB	212835	4,09%	2026-06-01	1 900 000	200 000
Stadshypotek AB	71799	1,13%	2025-06-01	1 913 175	47 600
Swedbank	852405927	1,18%	2024-10-25	1 749 571	200 000
Swedbank	2852274154	0,90%	2026-01-09	2 767 500	30 000
				20 889 152	582 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 756 981**

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 17 976 152

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	28 335 000	28 335 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**28 335 000**	**28 335 000**

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	582 600	582 600
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 549 571	1 900 000
	2 132 171	**2 482 600**

Transaktion 09222115557517008641 Signerat MM, MK, BA, LY, SD, FM, AP, TL

Örebro 2024

Digitalt signerad av

Monica Majberger

Bengt Axelsson

Fredrik Majberger

Leif Yngström

Maria Kjellbom

Samir Dizdarevic

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Ann-Marie Pettersson

Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinden i Örebro, org.nr. 716411-5540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinden 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 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 Vinden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Marie Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONICA MAJBERGER
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:36:06

MARIA KJELLBOM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:24:07

BENGT AXELSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:26:59

LEIF YNGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:48:48

SAMIR DIZDAREVIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:53:09

FREDRIK MAJBERGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:46:43

ANN-MARIE PETTERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:01:31

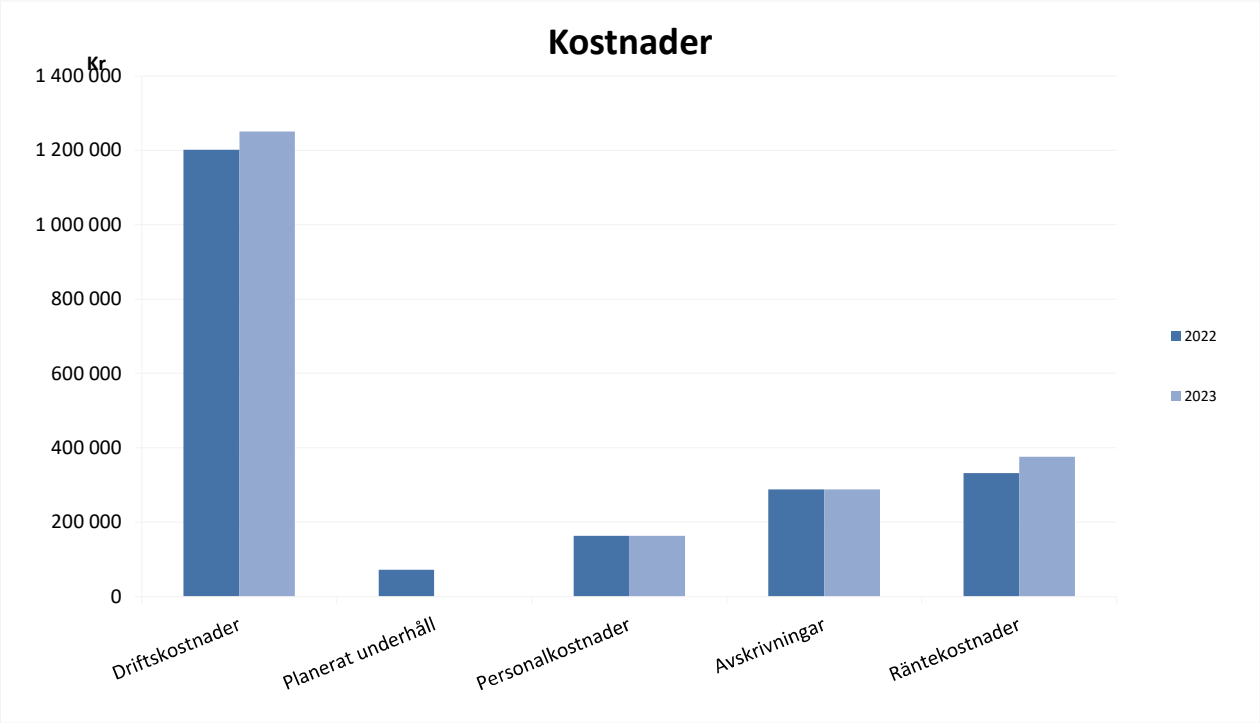
THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:40:58

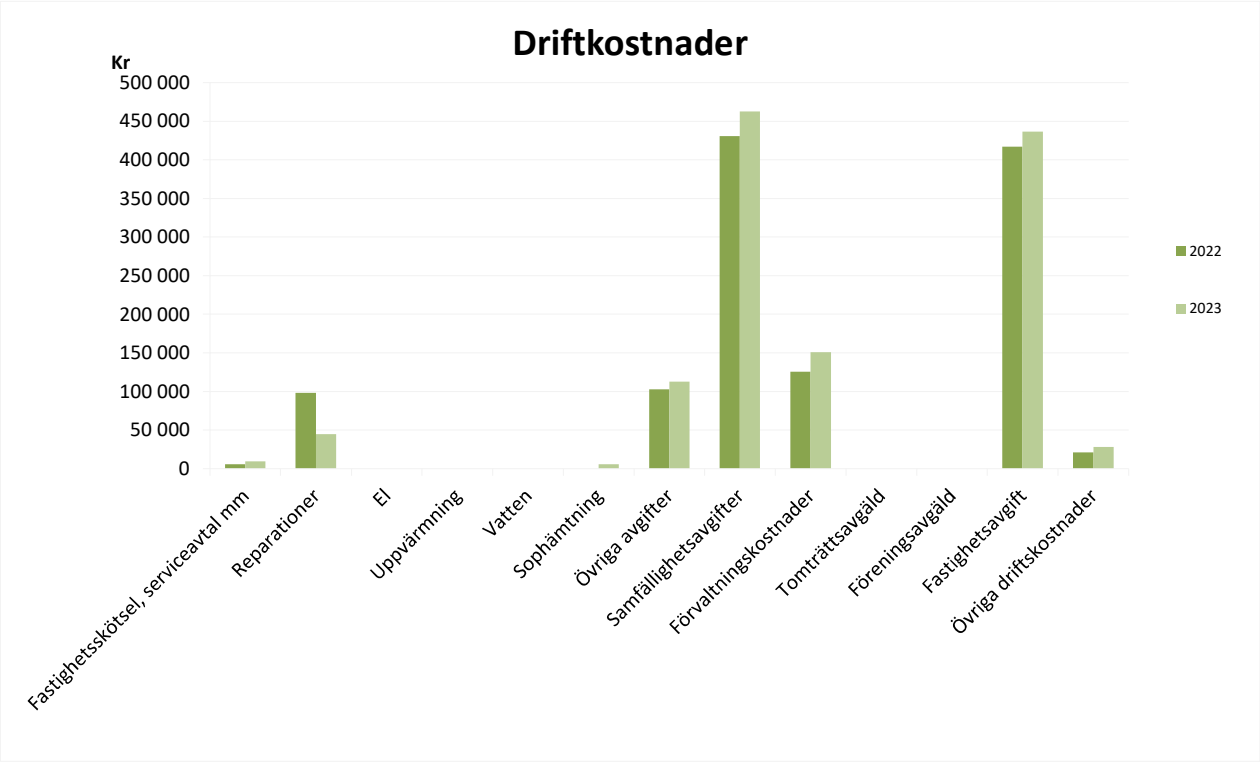
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-MARIE PETTERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:12:18

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:43:32


Kostnader
Kr
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
500 000
450 000
400 000
350 000
300 000
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Samfällighetsavgifter
Förvaltningskostnader
Tomträttsavgäld
Föreningsavgäld
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2022
2023

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vinden i Örebro

248

KR/KVM

SPARANDE

4446

KR/KVM

SKULDSÄTTNING

7%

RÄNTEKÄNSLIGHET

0

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD

Nej

TOMTRÄTT

606

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 248 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 4446 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 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 %
	Energikostnad 0 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 606 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.