



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vingen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vingen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769632-5195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fallskärmen 8	2017-07-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Avtal för tv/telefoni/data finns med Telenor. Avtal för enhetsmätning finns med Home Solutions. Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB MålarDalarna. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning gällande SBAB, Energitrygg samt fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	garageplatser varav 10 med möjlighet till elladdning	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3654
Totalt 87 objekt		3654

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Fallskärmen GA:1	G:A		51 / 423	Kvartersgator, Gårdsstråk, Gårdsutrymme.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Erik Erlandsson	Ordförande	2021-06-24
Annika Gardhorn	Ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna	2019-06-12
Anna Karin Hedlund	Ledamot	2019-06-12
Per Westerlund	Ledamot	2019-06-12
Johan Karlsson	Ledamot	2019-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Erlandsson och Anna-Karin Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anna Karin Hedlund, Per Westerlund, Johan Karlsson och Per-Erik Erlandsson två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011 version 5.

Revisorer har varit: Lars Torpel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Holmqvist (sammankallande), Victoria Andersson samt Julia Justermark, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Per-Erik Erlandsson med Per Westerlund som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i Brf Vallpojken lokal, Ladugatan 13. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Årsavgifterna uppgår till kronor 790/kvm efter höjning. I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

Föreningens ekonomi är god men har under 2022 påverkats av inflation och stigande räntor. Styrelsen gör bedömningen att även 2023 kommer innebära en del ökande kostnader för föreningen och då främst i form av räntekostnader för det lån som löper ut under 2023. Den avgiftshöjning som genomfördes från och med 2023 bedömer styrelsen som tillräcklig om reporäntan börjar stabilisera sig.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen har uppdaterats under 2022.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 191 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07.

En grind har monterats vid trappan på baksidan efter önskemål från medlemmarna. Detta för att minska risken för att barn ska ramla i trappan.

Största delen av underhållsarbetet som genomförts har gått på fastighetens garanti. Endast ett fåtal mindre åtgärder har bekostats av föreningen.

Det lån som löpte ut under slutet av mars 2022 har bundits om med en löptid på 5 år, till räntan 2,53%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 781 320 kr. Under året har föreningen amorterat 564 448 kr.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2023-03-30, ränta idag 1,05 % (ny ränta 2023-03-30, 3,99 %). Se vidare i not. Räntan kommer att bli högre än tidigare på grund av högre ränteläge. I och med högre ränteläge samt stigande inflation så valde styrelsen att höja årsavgiften inför 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	10 stycken laddboxar har monterats i garaget.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026	Underhåll av garage och källargolv.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen 2 gånger genom längre informationsblad som har innehållit bland annat tips och information om vad som är på gång i föreningen och i närområdet. Föreningen har även digitala anslagstavlor i trapphusen där styrelsen löpande delger medlemmarna information så som ex. brandskydd och besiktningar. Föreningen har en egen hemsida www.brffvingen.se. Föreningen har även en egen e-postadress: styrelsen@brffvingen.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	274	323	224	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 445	14 599	14 891	15 045	0
Räntekänslighet, %	20	21	22	29	0
Energikostnad, kr/kvm	216	174	116	87	0
Driftskostnad, kr/kvm	471	430	367	260	0
Årsavgifter, kr/kvm	718	701	680	680	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	895	875	624	0
Nettoomsättning, tkr	3 311	3 270	3 200	2 282	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 412	-1 151	-970	-788	0
Soliditet, %	66	66	66	66	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 412 000	0	0	92 412 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	17 583 000	0	0	17 583 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	533 000	0	159 500	692 500
S:a bundet eget kapital, kr	110 528 000	0	159 500	110 687 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 292 676	-1 151 113	-159 500	-3 603 289
Årets resultat, kr	-1 151 113	1 151 113	-1 412 288	-1 412 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 443 789	0	-1 571 788	-5 015 577
S:a eget kapital, kr	107 084 211	0	-1 412 288	105 671 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 500 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	-3 443 789
Årets resultat, kr	-1 412 288
Reservation till underhållsfond, kr	-191 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 015 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 015 577

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 311 361	3 270 375
Summa rörelseintäkter		3 311 361	3 270 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 721 251	-1 572 827
Planerat underhåll	Not 4	-31 500	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-93 973	-104 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 160 117	-2 150 867
Summa rörelsekostnader		-4 006 841	-3 828 390
Rörelseresultat		-695 481	-558 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 844	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-720 651	-593 098
Summa finansiella poster		-716 807	-593 098
Årets resultat		-1 412 288	-1 151 113
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-191 000	-195 000
Disposition underhållsfond		31 500	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-159 500	-195 000
Underskott efter förändring av underhållsfond		-1 571 788	-1 346 113

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	138 433 786	140 587 693
Mark	Not 10	19 000 000	19 000 000
Inventarier	Not 11	12 420	18 630
		<u>157 446 206</u>	<u>159 606 323</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>157 446 706</u>	<u>159 606 823</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	11 029	11 823
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 467 997	1 168 885
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	10 969	37 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>185 300</u>	<u>256 487</u>
		1 675 295	1 474 952
Kassa och bank	Not 15	17 365	17 365
Summa omsättningstillgångar		<u>1 692 660</u>	<u>1 492 317</u>
Summa tillgångar		<u>159 139 366</u>	<u>161 099 140</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 995 000	109 995 000
Underhållsfond		692 500	533 000
		<u>110 687 500</u>	<u>110 528 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 603 289	-2 292 676
Årets resultat		-1 412 288	-1 151 113
		<u>-5 015 577</u>	<u>-3 443 789</u>
Summa eget kapital		<u>105 671 923</u>	<u>107 084 211</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	39 037 654	39 460 990
		<u>39 037 654</u>	<u>39 460 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	13 743 666	13 884 778
Leverantörsskulder		134 053	137 851
Aktuell skatteskuld		2 118	21 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 987	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	541 965	510 122
		<u>14 429 789</u>	<u>14 553 939</u>
Summa skulder		<u>53 467 443</u>	<u>54 014 929</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>159 139 366</u>	<u>161 099 140</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 412 288	-1 151 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 160 117	2 150 867
Kassaflöde från löpande verksamhet	747 829	999 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	98 769	-153 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 962	-187 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	863 560	659 025
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-92 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-92 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-564 448	-1 064 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-564 448	-1 064 448
Årets kassaflöde	299 112	-497 923
Likvida medel vid årets början	1 186 250	1 684 172
Likvida medel vid årets slut	1 485 362	1 186 250

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 1,46 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 866 kr. (1 866 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 624 904	2 560 680
Hyror	335 280	331 380
Övriga avgifter	353 080	361 617
Övriga intäkter	35 897	22 808
Bruttoomsättning	3 349 161	3 276 485
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-4 810
Hyesbortfall	-37 800	-1 300
	3 311 361	3 270 375
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	330 514	395 765
Reparationer	41 176	83 061
El	449 730	287 767
Uppvärmning	242 784	260 255
Vatten	96 155	88 387
Sophämtning	71 193	69 503
Övriga avgifter	187 211	184 532
Gemensamhetsanläggning	1 447	0
Förvaltningskostnader	238 068	136 695
Fastighetsavgift	22 270	20 020
Övriga driftskostnader	40 704	46 842
	1 721 251	1 572 827
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	31 500	0
	31 500	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 100	67 700
Övriga arvoden	7 800	8 700
Revisorsarvode	4 300	4 150
Sociala kostnader	21 773	24 146
	93 973	104 696
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 153 907	2 144 657
Inventarier	6 210	6 210
	2 160 117	2 150 867
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 823	0
Ränteintäkter skattekonto	21	0
	3 844	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	720 462	591 290
Räntekostnader kortfristiga skulder	189	1 808
	720 651	593 098

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	146 485 500	146 393 000
Årets nyanskaffning	0	92 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 485 500	146 485 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 897 807	-3 753 150
Årets avskrivningar	-2 153 907	-2 144 657
Utgående avskrivningar	-8 051 714	-5 897 807
Bokfört värde	138 433 786	140 587 693
Taxeringsvärde för Fallskärmen 8 i Örebro. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	81 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	2 227 000	2 002 000
	83 227 000	64 002 000
Mark - bostäder hyreshus	19 800 000	19 000 000
Mark - lokaler	0	0
	19 800 000	19 000 000
Taxeringsvärde totalt	103 027 000	83 002 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 000 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 000 000	19 000 000
Bokfört värde	19 000 000	19 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	31 050	31 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 050	31 050
Ingående avskrivningar	-12 420	-6 210
Årets avskrivningar	-6 210	-6 210
Utgående avskrivningar	-18 630	-12 420
Bokfört värde	12 420	18 630
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter				2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				11 029	11 823
				11 029	11 823
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				10 969	228
Mervärdesskatt				0	37 529
				10 969	37 757
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto				17 365	17 365
				17 365	17 365
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 583 000	92 412 000	533 000	-2 292 676	-1 151 113
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 151 113	1 151 113
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-31 500	31 500	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			191 000	-191 000	
Årets resultat					-1 412 288
Belopp vid årets slut	17 583 000	92 412 000	692 500	-3 603 289	-1 412 288
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	157824	2,53%	2027-03-30	13 320 330	141 112
Stadshypotek AB	108412	0,93%	2026-03-30	12 820 330	141 112
Stadshypotek AB	17808	1,05%	2023-03-30	13 320 330	141 112
Stadshypotek AB	17809	1,17%	2024-03-30	13 320 330	141 112
				52 781 320	564 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 037 654	
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					49 959 080
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				55 398 000	55 398 000
Summa ställda säkerheter				55 398 000	55 398 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				564 448	564 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 179 218	13 320 330
				13 743 666	13 884 778
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				7 987	0
				7 987	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				304 138	290 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				237 827	219 490
				541 965	510 122

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- - Digitalt signerad av		
..... Anna Karin Hedlund Annika Gardhorn Johan Karlsson
..... Per-Erik Erlandsson Per Westerlund	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Lars Torpel	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vingen i Örebro, org.nr. 769632–5195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vingen i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Torpel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Vingen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ERIK ERLANDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 00:04:18



ANNA KARIN HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:46:43



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:24:25



PER WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:47:26



ANNIKA GARDHORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:46:16



LARS TORPEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 19:21:53



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:04:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS TORPEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 19:24:02

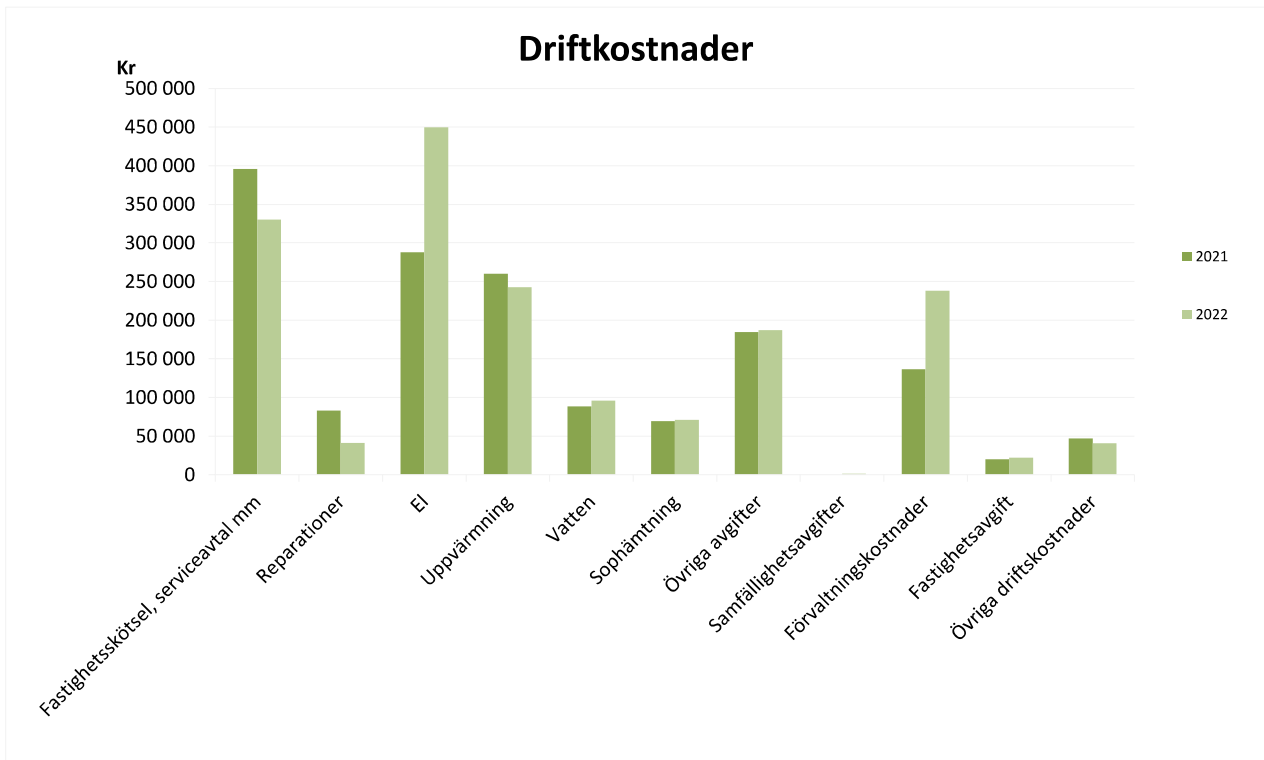
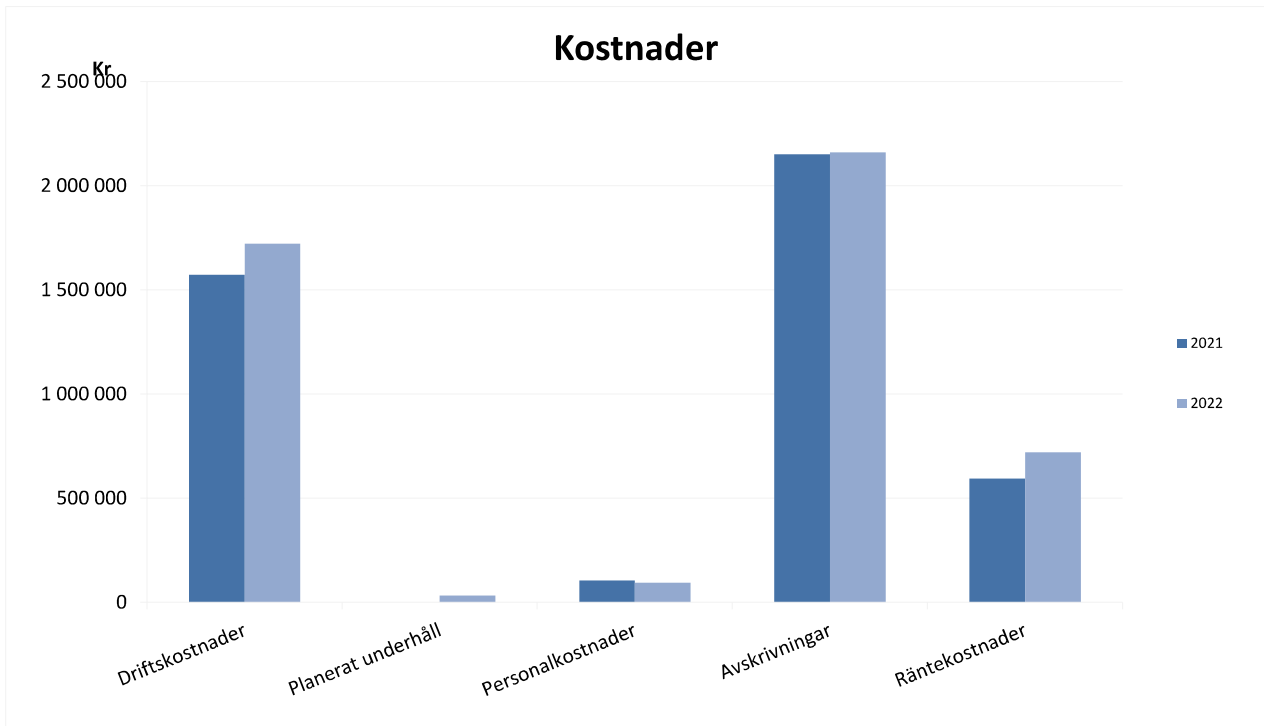


ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:05:48







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vingen i Örebro



213

KR/KVM

SPARANDE



14445

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



20%

RÄNTEKÄNSLIGHET



216

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



718

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 213 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 14445 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 20%	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 216 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 718 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.