



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hedenhus i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2018-11-01.

Föreningen förvärvade fastigheten Athena 4 på exekutiv auktion den 24 februari 1998, fastigheten byggdes år 1990/1991. Ombildning av fastigheten har därefter skett till bostadsrätt.

På fastigheten finns 128 småhus med adresserna Annalisa Forssbergers väg 1-36, 38-54, Greta Adrians väg 2 - 56 och Anna-Lenah Elgströms väg 1-57, Örebro.

Föreningens 128 bostäder fördelar sig enligt följande:

28 st	2 rok	67 m ²
46 st	3 rok	81 m ²
14 st	4 rok	96 m ²
28 st	4 rok	105,5 m ²
12 st	5 rok	122 m ²

Lägenhetsyta: 11 378 m²

Inom föreningen finns 1 lokal, 1 expeditiionsbyggnad, 64 garage och 94 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-08-31.

Fastighetsskötsel och vicevärdsavtal sköts av Gollner Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Mälardalarna. Markskötsel samt snöröjning och sandning sköts av Ute Mark & Miljö i Örebro AB.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Lekplats	2010
Nya garageportar	2017
Lekyta/utegym	2018
Tak	2019
Nya altandörrar	2020

Handwritten signature



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 194 (197) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 10 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anneli Sundqvist	ordförande
Leif Yngström	vice ordförande
Kenth Eriksson	sekreterare
Ermina Gacic	ledamot
Karin Thörnholm	ledamot
Anders Magnusson	ledamot
Jan Hermez	ledamot
Helena Wistrand	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Sundqvist, Jan Hermez, Kenth Eriksson samt Ermina Gacic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Anders Magnusson, två i förening.

Styrelsens kunskap

Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Jan Hermez innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Gollners Fastighetsservice AB.

Revisor

Revisor har varit Anna-Greta Söderberg Löw med Mats Wickholm som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Håkan Löw (sammankallande), Kenneth Sundqvist och Katarina Bergström.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Anneli Sundqvist utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Anders Magnusson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 i Mellringeskolans personalrum. Stämman genomfördes ~~vis~~ poströstning, på stämman deltog 4 medlemmar. *u*

V/A



Underhåll och investeringar

Under året har OVK, rensning och rengöring av ventilationskanaler genomförts.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen, vilket betyder att stora underhållsåtgärder redan är utförda under tidigare år. Föreningen har en mycket bra underhållsstatus på sina fastigheter.

Föreningen har en underhållsplan och den har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 934 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 353 000 kr. Under året har föreningen amorterat 822 500 kr.

Under året har föreningen villkorsändrat tre lån, ny ränta 0,97 % och löptid 5 år. Föreningen har ett lån som ska omsättas under 2022.

Inför 2021 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Även inför 2022 beslutade styrelsen att inte höja avgifterna. Inga höjningar är planerade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 749 kronor per kvm exkl. värme.

Återföring har skett av nedskrivning med 600 000 kr, då den inte längre bedöms vara motiverad. Resultat effekten efter justering av tidigare gjorde avskrivningar uppgår till 552 661 kr.

Föreningsinformation

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 sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ett antal Hedenhusblad har under året distribuerats i medlemmarnas brevlådor, annan information har även kontinuerligt/vid behov satts upp på anslagstavlor vid våra soprum och vid expeditionen. Föreningen har en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar. Facebookgruppen används som ett komplement till övriga kommunikationskanaler. Föreningen har även en hemsida www.hedenhus.se. Hemsidan innehåller löpande matnyttig information till våra medlemmar, vad gäller t ex policys, regler och annan boendeinformation. Föreningen har även en mailadress brfhedenhus@comhem.se.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten. Tomten har träffat föreningens barn i december på en mycket uppskattad julaktivitet.

Ordförande har under året digitalt deltagit i HSB ordförandeträff i Örebro samt gått utbildningen Bostadsrättsjuridik 2. *Åke*



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	9 073	9 106	9 304	9 057	9 043
Resultat efter finansiella poster tkr	3 080	338	-64	1 421	1 988
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	9%	9%	9%	7%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	749	749	749	749	749
Bankskuld kr/m ²	6 974	7 047	7 107	7 194	7 281
Räntekostnader kr/m ²	87	96	103	111	135
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	61%	61%	62%	82%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	434	78	84	58	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	639 998	0	7 416 398	338 357
Extra avsättning UH-fond		4 000 000		
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-3 661 643	-338 357
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-339 875	339 875	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		934 000	-934 000	
Årets resultat				3 079 700
Belopp vid årets slut	639 998	4 594 125	3 160 630	3 079 700

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 754 755
Disponerat ur UH-fonden	339 875
Avsatt till UH-fonden	- 934 000
Årets resultat	<u>3 079 700</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 240 330

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 240 330

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 594 125 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 514 425 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Hedenhus i Örebro**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 073 017	9 106 101
Summa rörelseintäkter		9 073 017	9 106 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 577 897	-3 275 395
Planerat underhåll	Not 4	-339 875	-2 751 785
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-216 989	-221 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-868 455	-1 424 821
Summa rörelsekostnader		-5 003 217	-7 673 233
Rörelseresultat		4 069 801	1 432 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 105	529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-995 206	-1 095 040
Summa finansiella poster		-990 101	-1 094 511
Årets resultat		3 079 700	338 357
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-4 934 000	-884 000
Disposition underhållsfond		339 875	884 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-4 594 125	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 514 425	338 357

**HSB Brf Hedenhus i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 50 897 130 51 562 988

Mark

Not 10 27 695 000 27 695 000

Markanläggningar

Not 11 1 418 174 1 620 771

80 010 304 80 878 759

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 12 1 058 082 1 057 501

1 058 082 1 057 501

Summa anläggningstillgångar

81 068 386 81 936 260

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 37 499 8 856

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

5 487 945 4 643 342

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 142 854 34 624

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

268 537 134 412

5 936 836 4 821 234

Kassa och bank

Not 15 5 058 246 3 051 672

Summa omsättningstillgångar

10 995 081 7 872 906

Summa tillgångar**92 063 467 89 809 166**

**HSB Brf Hedenhus i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

639 998

639 998

Underhållsfond

4 594 125

0

5 234 123

639 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 160 630

7 416 398

Årets resultat

3 079 700

338 357

6 240 330

7 754 755

Summa eget kapital

11 474 453

8 394 753

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

58 493 000

58 410 000

58 493 000

58 410 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

20 860 000

21 765 500

Leverantörsskulder

298 307

233 390

Aktuell skatteskuld

75 824

158 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

861 884

846 940

22 096 015

23 004 413

Summa skulder

80 589 015

81 414 413

Summa eget kapital och skulder**92 063 467****89 809 166**

**HSB Brf Hedenhus i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 079 700	338 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	868 455	1 424 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 948 155	1 763 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-270 999	12 955
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 898	-203 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 674 258	1 572 312
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-822 500	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-822 500	-690 000
Årets kassaflöde	2 851 758	882 312
Likvida medel vid årets början	8 752 515	7 870 202
Likvida medel vid årets slut	11 604 273	8 752 515

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

Åux

**HSB Brf Hedenhus i Örebro****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 1,7 %

Markanläggningar 10%

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 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 34 285 501 kr. (34 285 501 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 518 824	8 518 584
Hyror	583 464	582 444
Övriga intäkter	13 769	46 373
Bruttoomsättning	9 116 057	9 147 401
Hyresrabatter och övriga avdrag	-240	-300
Hyresbortfall	-42 800	-41 000
	9 073 017	9 106 101
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	527 679	472 626
Reparationer	280 987	77 862
El	91 763	131 711
Uppvärmning	36 116	31 386
Vatten	379 444	355 200
Sophämtning	219 031	226 573
Övriga avgifter	470 813	484 653
Förvaltningskostnader	424 790	409 622
Fastighetsavgift	1 064 170	989 490
Övriga driftskostnader	83 104	96 272
	3 577 897	3 275 395
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	339 875	2 751 785
	339 875	2 751 785
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	151 942	141 582
Övriga arvoden	6 500	8 675
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	3 400	21 717
Sociala kostnader	47 213	43 168
	215 372	221 232
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 218 519	1 222 224
Återföring nedskrivning	-600 000	0
Justering avskrivningar tidigare år	47 339	0
Markanläggningar	202 597	202 597
	868 455	1 424 821
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 105	529
	5 105	529
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	992 999	1 094 161
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 744	389
Övriga finansiella kostnader	463	490
	995 206	1 095 040



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 177 134	69 177 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 177 134	69 177 134
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 014 146	-15 791 922
Justering avskrivningar tidigare år	-47 339	0
Årets avskrivningar	-1 218 519	-1 222 224
Utgående avskrivningar	-18 280 004	-17 014 146
Ingående nedskrivningar	-600 000	-600 000
Årets nedskrivningar	600 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-600 000
Bokfört värde	50 897 130	51 562 988
Taxeringsvärde för Athena 4 i Örebro. Värdeår 1990-1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	104 618 000	85 084 000
Byggnad - lokaler	104 618 000	85 084 000
Mark - bostäder hyreshus	58 496 000	46 848 000
Mark - lokaler	58 496 000	46 848 000
Taxeringsvärde totalt	163 114 000	131 932 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 695 000	27 695 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 695 000	27 695 000
Bokfört värde	27 695 000	27 695 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 025 965	2 025 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 025 965	2 025 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-405 194	-202 597
Årets avskrivningar	-202 597	-202 597
Utgående avskrivningar	-607 791	-405 194
Bokfört värde	1 418 174	1 620 771
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 058 082	1 057 501
	1 058 082	1 057 501



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	37 499	8 856			
		37 499	8 856			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	13 822			
	Skattekonto	142 854	14 110			
	Övriga fordringar	0	6 692			
		142 854	34 624			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	5 058 246	3 051 672			
		5 058 246	3 051 672			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	639 998	0	7 416 398	338 357
	Extra avsättning UH-fond			4 000 000		
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-3 661 643	-338 357
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-339 875	339 875	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			934 000	-934 000	
	Under året erlagda insatser					
	Årets resultat					3 079 700
	Belopp vid årets slut	0	639 998	4 594 125	3 160 630	3 079 700
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	278772	1,54%	2023-03-01	17 450 000	200 000
	Stadshypotek AB	387400	0,75%	2024-09-30	4 400 000	0
	Stadshypotek AB	412670	0,86%	2025-03-01	16 400 000	0
	Stadshypotek AB	475941	0,97%	2026-03-01	9 767 500	310 000
	Stadshypotek AB	475942	0,97%	2026-03-01	3 523 000	300 000
	Stadshypotek AB	475943	0,97%	2026-03-01	7 852 500	90 000
	Stadshypotek AB	536152	1,37%	2022-03-01	19 960 000	225 000
					79 353 000	1 125 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				58 493 000	
	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					73 728 000
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				136 284 200	136 284 200
	Summa ställda säkerheter				136 284 200	136 284 200
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 125 000	590 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 735 000	21 175 500
					20 860 000	21 765 500
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				768 520	725 547
	Upplupna räntekostnader				71 559	80 884
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				21 805	40 509
					861 884	846 940
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					
Not 21	Eventualförpliktelser					
	Föreningsavgäld till HSB Mälardalarna				0	0



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
	0	0



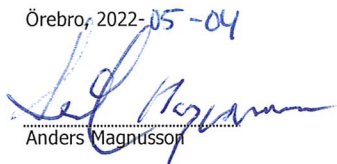
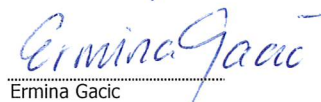
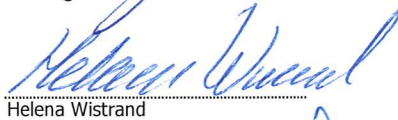
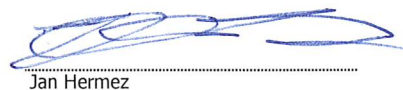
HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter

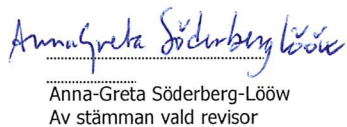
2021-12-31

2020-12-31

Örebro, 2022-05-04


Anders Magnusson
Leif Yngström
Annelie Sundqvist
Ermina Gacic
Helena Wistrand
Jan Hermez
Karin Thörnholm
Kenth Eriksson

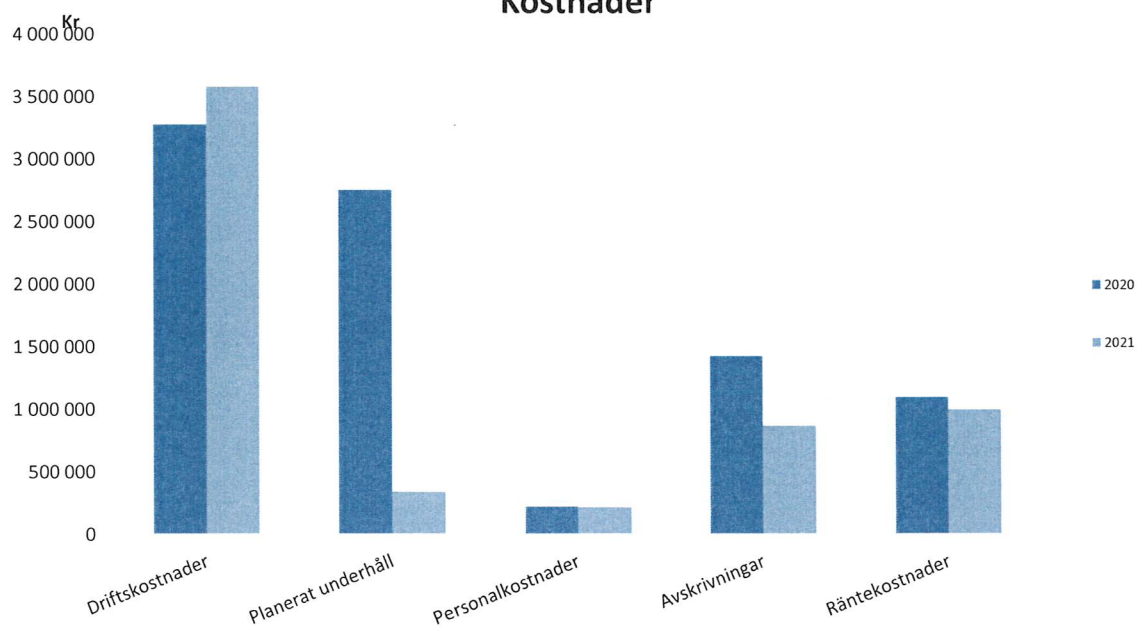
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04


Anna-Greta Söderberg-Lööv
Av stämman vald revisor
Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

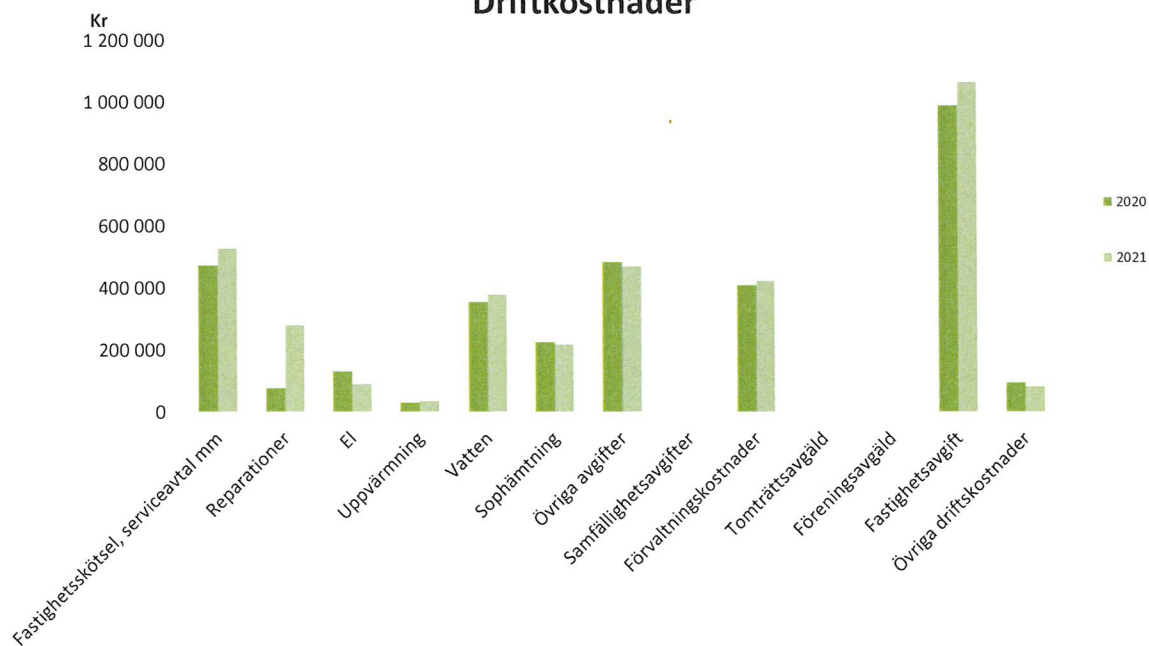


HSB Brf Hedenhus i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hedenhus i Örebro



377

KR/KVM

SPARANDE



6974

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



45

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



749

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 377 kr/kvm	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.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 6974 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 9%	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 45 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 749 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedenhus i Örebro, org.nr. 769602-1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedenhus i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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 och HSB certifiering verksamhetsplanering, 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 Hedenhus i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 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 revisionssed 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:

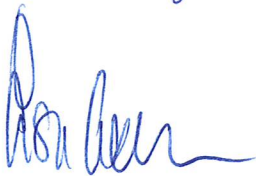
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 4/5 2022



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna-Greta Söderberg Löw
Av föreningen vald revisor