



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vingen, 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 2019-10-08.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Fallskärmen 8 i Örebro. Fastigheten är ett nybyggnadsprojekt där byggnationen påbörjades under 2017 och färdigställdes i mars 2019. Inflyttning genomfördes i en etapp under slutet av mars månad. Lägenheter som inte har blivit upplåtna har HSB Produktion i Mälardalen HB köpt motsvarande insats, 36 910 000 kr. Per 2021-12-31 finns inga lägenheter i HSB Produktions ägande.

På fastigheten finns ett bostadshus med 51 bostadsrättslägenheter i fem till sex plan med adress Kabingatan 4 A-C, Örebro.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

26 st 2 r o k	53,0 - 63,0 m ²
21 st 3 r o k	78,0 - 85,0 m ²
4 st 4 r o k	95,0 - 113,0 m ²

Lägenhetsyta: 3 654,0 m²

Inom föreningen finns 36 garageplatser i källarplan, vara 10 med möjlighet till elladdning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2021-03-09.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

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

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 (77) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Samtliga lägenheter är upplåtna. HSB Produktion i Mälardalen HB har under året överlåtit sina sista 3 lägenheter. Åtta överlåtelser har skett under året av medlemmar. *iw*



Styrelsen

Per-Erik Erlandsson	ordförande
Anna-Karin Hedlund	sekreterare
Per Westerlund	ledamot
Johan Karlsson	ledamot
Annika Gardhorn	ledamot, utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Karlsson och Per Westerlund.

Styrelsen har hållit 14 sammanträden under året.

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

Vicevärd och förvaltare

Vicevärd/förvaltare har HSB MälarDalarna ansvarat för. Johan Kjellin har haft ansvaret under året.

Revisor

Revisor har varit Lars Torpel samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Per-Olof Holmqvist som ordförande samt Julia Justermärk.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till MälarDalarnas föreningsstämma har varit Johan Karlsson med Per-Erik Erlandsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21 genom poströstning. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Inget större underhåll eller investeringar har gjorts under året då fastigheten är nybyggd. Föreningen har under slutet av året installerat 10 stycken laddplatser för elbilar i garaget. Man har även gjort i ordning tre extra förråd för uthyrning.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt upprättad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 195 000 kronor.

Framtida underhåll enligt plan är år 2022 OVK-besiktning samt målning av utemöbler. Under 2026 kommer ett större underhåll av garage och källargolv att ske. w



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 345 768 kr. Under året har föreningen amorterat 1 064 448 kr. Av detta belopp så var det en extra amortering på 500 000 kr i samband med villkorsändring av lån.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2022-03-30, ränta idag 1,00 %. Se vidare i not. Räntan kommer troligtvis 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 2022.

Inför 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 %. Inför 2022 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2,5 %. Årsavgifterna uppgår till kronor 718/kvm efter höjning. I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer. Styrelsen bedömer att årsavgiften de närmste åren behöver höjas med cirka 2-3 % beroende på kommande ränteläge vid villkorsändring av lån samt framtida inflation.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

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 sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen 2 gånger genom informationsblad som har innehållit bland annat tips och information om vad som är på gång i föreningen och i närområdet. En arbetsgrupp tillsattes för att se vad som vi skulle kunna göra med tomma ytor i garaget men intresset var obefintligt så det bordlades. Övriga medlemsaktiviteter ställdes in på grund av pandemin. 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.brfvingen.se. Föreningen har även en egen e-postadress: styrelsen@brfvingen.se

Föreningen kommer att gå över till ett digitalt kösystem för parkeringsplatserna samt de extra förråden. Föreningen kommer att sätta upp en grind till innergården under 2022. Föreningen har även köpt in verktyg som medlemmarna får låna. *hw*



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 270	3 200	2 282		
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 151	-970	-788	-2	
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	66%	66%	66%	Neg	
Årsavgifter bostäder kr/m ²	701	680	680	0	
Bankskuld kr/m ²	14 599	14 891	15 045	37 326	15 089
Räntekostnader kr/m ²	162	158	121	0	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	64%	66%	193%	471%	191%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	53	46	46		

Uppgifterna baseras endast på 9 månader för år 2019.

Förändring Eget Kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 583 000	92 412 000	338 000	-1 127 833	-969 843
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-969 843	969 843
Disp. Fond för yttre uh enligt styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enligt styrelsebeslut			195 000	-195 000	
Årets resultat					-1 151 113
Belopp vid årets slut	17 583 000	92 412 000	533 000	-2 292 676	-1 151 113 <i>hw</i>



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 097 676
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 195 000
Årets resultat	- <u>1 151 113</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 3 443 789

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 3 443 789
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 533 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 346 113 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vingen i Örebro**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 270 375	3 183 468
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 454
Summa rörelseintäkter		3 270 375	3 199 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 572 827	-1 341 304
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-104 696	-101 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 150 867	-2 150 867
Summa rörelsekostnader		-3 828 390	-3 593 626
Rörelseresultat		-558 015	-393 704
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-593 098	-576 139
Summa finansiella poster		-593 098	-576 139
Årets resultat		-1 151 113	-969 843
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-195 000	-169 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-195 000	-169 000
Underskott efter förändring av underhållsfond		-1 346 113	-1 138 843 <i>mw</i>

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

Byggnader	Not 8	140 587 693	142 639 850
Mark	Not 9	19 000 000	19 000 000
Inventarier	Not 10	18 630	24 840
		<u>159 606 323</u>	<u>161 664 690</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>159 606 823</u>	<u>161 665 190</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	11 823	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 168 885	1 666 807
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	37 757	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>256 487</u>	<u>152 309</u>
		<u>1 474 952</u>	<u>1 819 152</u>

Kassa och bank	Not 14	17 365	17 365
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 492 317</u>	<u>1 836 517</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**161 099 140 163 501 707**

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

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

109 995 000

109 995 000

Underhållsfond

533 000

338 000

110 528 000

110 333 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 292 676

-1 127 833

Årets resultat

-1 151 113

-969 843

-3 443 789

-2 097 676

Summa eget kapital

107 084 211

108 235 324

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

39 460 990

40 384 326

39 460 990

40 384 326

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

13 884 778

14 025 890

Leverantörsskulder

137 851

194 294

Aktuell skatteskuld

21 188

165 020

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

57 547

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

510 122

439 307

14 553 939

14 882 057

Summa skulder

54 014 929

55 266 383

Summa eget kapital och skulder**161 099 140****163 501 707** *mw*

**HSB Brf Vingen i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 151 113	-969 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 150 867	2 150 867
Kassaflöde från löpande verksamhet	999 754	1 181 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 722	308 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-187 007	-14 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	659 025	1 474 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-92 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-31 050
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-92 500	-31 050
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 064 448	-564 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 064 448	-564 448
Årets kassaflöde	-497 923	879 206
Likvida medel vid årets början	1 684 172	805 466
Likvida medel vid årets slut	1 186 249	1 684 672

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

**HSB Brf Vingen 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 1,46 %

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 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 1 866 kr. (1 866 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Vingen i Örebro**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 560 680	2 486 268
Hyror	331 380	319 680
Övriga avgifter	361 617	312 926
Övriga intäkter	22 808	105 994
Bruttoomsättning	3 276 485	3 224 868
Hyresrabatter och övriga avdrag	-4 810	0
Hyresbortfall	-1 300	-41 400
	3 270 375	3 183 468
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	16 454
	0	16 454
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	395 765	374 734
Reparationer	83 061	47 711
El	287 767	171 125
Uppvärmning	260 255	188 635
Vatten	88 387	64 384
Sophämtning	69 503	61 642
Övriga avgifter	184 532	118 810
Förvaltningskostnader	136 695	149 079
Fastighetsavgift	20 020	20 020
Övriga driftskostnader	46 842	145 164
	1 572 827	1 341 304
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 700	66 250
Övriga arvoden	8 700	8 100
Revisorsarvode	4 150	3 950
Sociala kostnader	24 146	23 155
	104 696	101 455
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 144 657	2 144 657
Inventarier	6 210	6 210
	2 150 867	2 150 867
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	591 290	576 139
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 808	0
	593 098	576 139

**HSB Brf Vingen i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	146 393 000	146 393 000
Årets nyanskaffning	92 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 485 500	146 393 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 753 150	-1 608 493
Årets avskrivningar	-2 144 657	-2 144 657
Utgående avskrivningar	-5 897 807	-3 753 150
Bokfört värde	140 587 693	142 639 850
Taxeringsvärde för Fallskärmen 8 i Örebro. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	2 002 000	2 002 000
	64 002 000	64 002 000
Mark - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
Mark - lokaler	0	0
	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde totalt	83 002 000	83 002 000
Not 9 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 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	31 050	0
Årets investeringar	0	31 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 050	31 050
Ingående avskrivningar	-6 210	0
Årets avskrivningar	-6 210	-6 210
Utgående avskrivningar	-12 420	-6 210
Bokfört värde	18 630	24 840
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500 ✓



HSB Brf Vingen i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 823	0		
		11 823	0		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		228	36		
Mervärdesskatt		37 529	0		
		37 757	36		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		17 365	17 365		
		17 365	17 365		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 583 000	92 412 000	338 000	-1 127 833	-969 843
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-969 843	969 843
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			195 000	-195 000	
Årets resultat					-1 151 113
Belopp vid årets slut	17 583 000	92 412 000	533 000	-2 292 676	-1 151 113
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	17807	1,00%	2022-03-30	13 461 442	141 112
Stadshypotek AB	17808	1,05%	2023-03-30	13 461 442	141 112
Stadshypotek AB	108412	0,93%	2026-03-30	12 961 442	141 112
Stadshypotek AB	17809	1,17%	2024-03-30	13 461 442	141 112
				53 345 768	564 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 460 990	
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					
					50 523 528
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 17 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)				13 320 330	13 461 442
				13 884 778	14 025 890
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	22 731
Källskatt				0	22 950
Mervärdesskatt				0	11 866
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				0	57 547
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				290 632	313 295
Upplupna räntekostnader				0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				219 490	126 012
				510 122	439 307



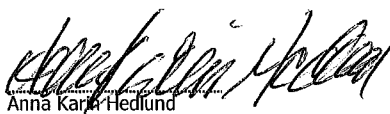
HSB Brf Vingen i Örebro

Noter

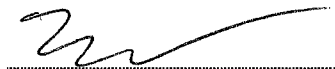
2021-12-31

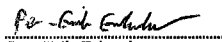
2020-12-31

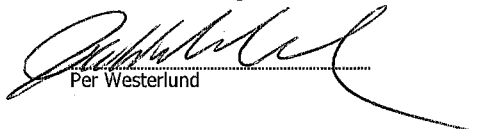
Örebro, 2022-03 - 28


Anna Karin Hedlund

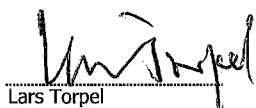

Annika Gardhorn


Johan Karlsson

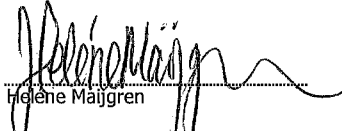

Per-Erik Erlandsson


Per Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26


Lars Torpel

Av stämman vald revisor


Helene Majgren
BöRevision 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 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 förentlig 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Revisor 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 Vingen 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:

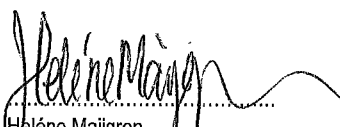
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

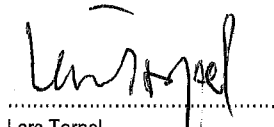
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 den 26 14 2022

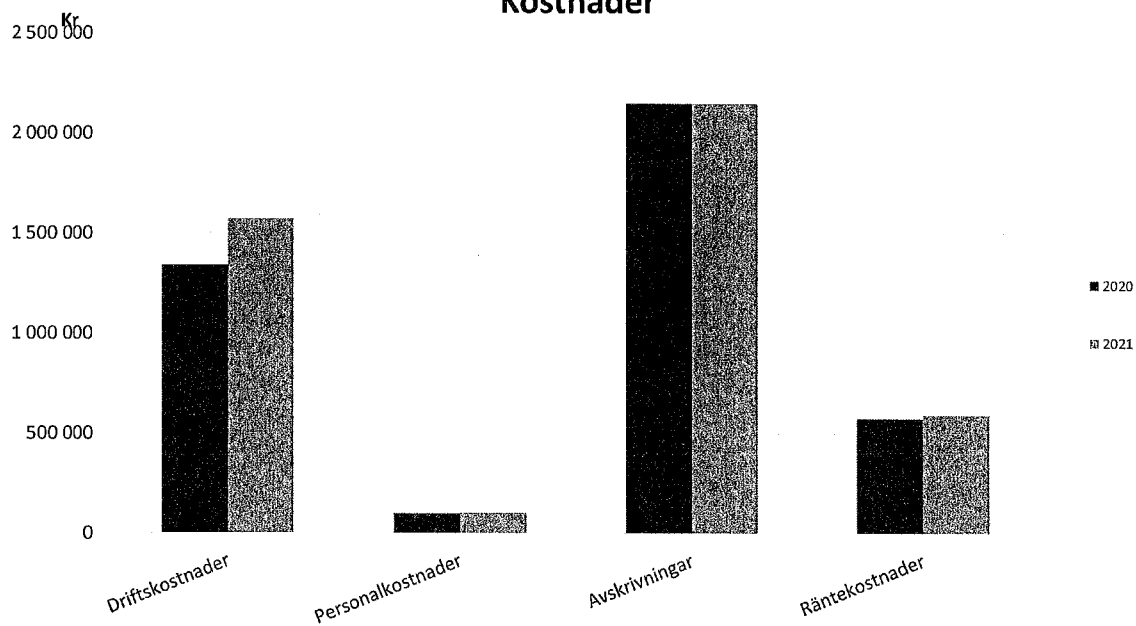

Heléne Majlgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Torpel
Av föreningen vald revisor

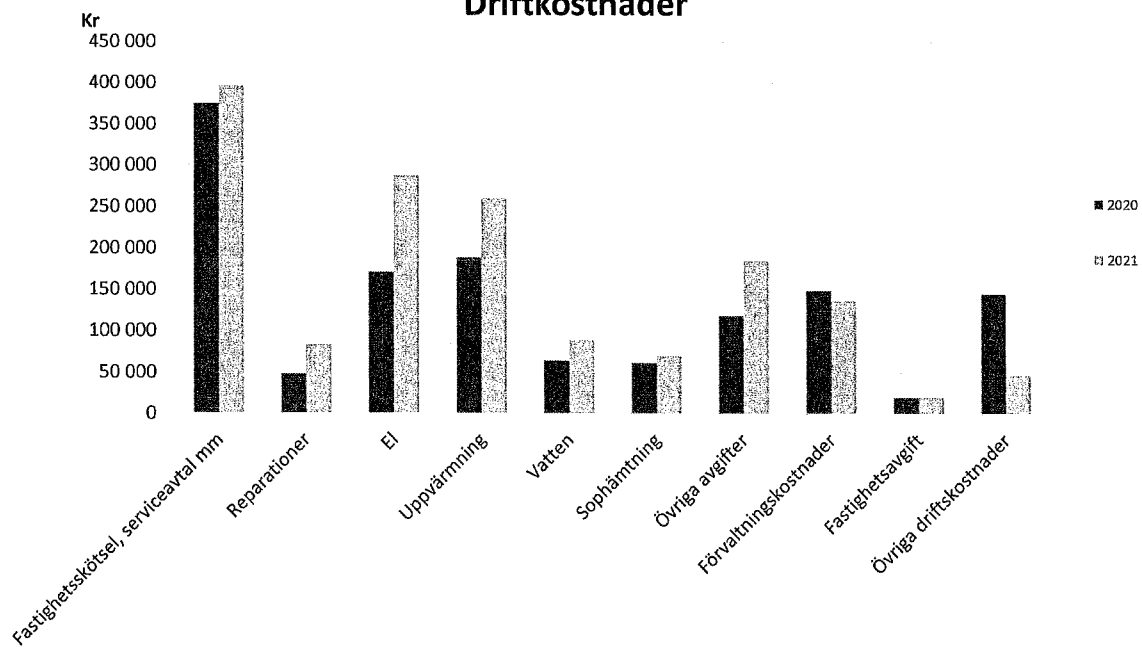


HSB Brf Vingen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vingen i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 274 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 14599 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 21%	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 174 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 701 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.