



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 Försäkring. 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 Homesulotion. Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning gällande SBAB, Energitygg samt fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	39
36	garageplatser varav 16 med möjlighet till elladdning	1 070
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 654
Totalt 88 objekt		4 763

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	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 Westerlund och Johan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Karin Hedlund, Per Westerlund, Johan Karlsson och Per-Erik Erlandsson.

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

Valberedning har varit: Victoria Andersson (sammankallande) samt Kerstin Ågren, valda vid föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 186 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-31.

Föreningen har installerat ytterligare tre stycken laddboxar med dubbla uttag i garaget. Totalt har vi nu 16 stycken platser med laddningsmöjligheter. Föreningen kommer söka bidrag för denna installation hos Naturvårdsverket.

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

Föreningen har haft problem med inbrottsförsök under året och styrelsen har arbetat med att förbättra skalskyddet genom att bland annat montera brytskydd.

Styrelsen har haft möte med HSB Mark & Trädgård i November för att diskutera våra växter, gräsmatta och grönytor.

Det lån som löpte ut under slutet av mars 2023 har bundits om med en löptid på 2 år, till räntan 3,99%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 216 872 kr. Under året har föreningen amorterat 564 448 kr.

Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2024-03-30, ränta idag 1,17 % (ny ränta 2024-03-30, c:a 4%). 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 2024.

Föreningen har en gästlägenhet som haft 50+ gästrätter under 2023.

Föreningen har fått en hyresgäst till uthyrningslokalen som ger en extra intäkt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	5 stycken laddboxar (10 platser) har monterats i garaget.
2023	3 stycken laddboxar (6 platser) har monterats i garaget.
2023	Brytskydd har monterats på vissa dörrar.
2023	Soprummet har handikappsanpassats.

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

Årtal	Ändamål
2026	Underhåll av garage och källargolv.
2024	5-års besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	164	210	248	172
Skuldsättning, kr/kvm	10 963	11 082	11 200	11 424	11 542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 290	14 445	14 599	14 891	15 045
Räntekänslighet, %	18	20	21	22	29
Energikostnad, kr/kvm	137	166	134	89	67
Årsavgifter, kr/kvm	901	811	795	766	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	89	87	91
Totala intäkter, kr/kvm	796	695	687	672	479
Nettoomsättning, tkr	3 699	3 311	3 270	3 183	2 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 198	-1 412	-1 151	-970	-788
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
(i årsavgifter ingår IMD samt bredbandsanslutning).

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för år 2023. Underskottet beror på ökade räntekostnader vid villkorsändring av befintliga lån samt avskrivningskostnader.

Underskottet påverkar även kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har hela tiden säkrat ett positivt kassaflöde och har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

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	692 500	0	186 000	878 500
S:a bundet eget kapital, kr	110 687 500	0	186 000	110 873 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 603 289	-1 412 288	-186 000	-5 201 577
Årets resultat, kr	-1 412 288	1 412 288	-1 198 307	-1 198 307
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 015 577	0	-1 384 307	-6 399 884
S:a eget kapital, kr	105 671 923	0	-1 198 307	104 473 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 015 577
Årets resultat, kr	-1 198 307
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 399 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 399 884

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 698 959	3 311 361
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	91 622	0
Summa rörelseintäkter		3 790 581	3 311 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 706 810	-1 721 251
Planerat underhåll	Not 5	0	-31 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 223	-93 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 165 663	-2 160 117
Summa rörelsekostnader		-3 973 696	-4 006 841
Rörelseresultat		-183 115	-695 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 038	3 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 054 229	-720 651
Summa finansiella poster		-1 015 192	-716 807
Årets resultat		-1 198 307	-1 412 288
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-186 000	-191 000
Disposition underhållsfond		0	31 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-186 000	-159 500
Underskott efter förändring av underhållsfond		-1 384 307	-1 571 788

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	136 329 783	138 433 786
Mark	Not 11	19 000 000	19 000 000
Inventarier	Not 12	6 210	12 420
		<u>155 335 993</u>	<u>157 446 206</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 336 493</u>	<u>157 446 706</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	32 343	11 029
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 657 230	1 467 997
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	169 838	10 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>199 747</u>	<u>185 300</u>
		2 059 158	1 675 295
Kassa och bank	Not 16	17 365	17 365
Summa omsättningstillgångar		<u>2 076 523</u>	<u>1 692 660</u>
Summa tillgångar		<u>157 413 016</u>	<u>159 139 366</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 995 000	109 995 000
Underhållsfond		878 500	692 500
		<u>110 873 500</u>	<u>110 687 500</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 201 577	-3 603 289
Årets resultat		-1 198 307	-1 412 288
		<u>-6 399 883</u>	<u>-5 015 577</u>
Summa eget kapital		<u>104 473 617</u>	<u>105 671 923</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	38 614 318	39 037 654
		<u>38 614 318</u>	<u>39 037 654</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	13 602 554	13 743 666
Leverantörsskulder		148 848	134 053
Aktuell skatteskuld		2 404	2 118
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	7 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	571 276	541 965
		<u>14 325 082</u>	<u>14 429 789</u>
Summa skulder		<u>52 939 400</u>	<u>53 467 443</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>157 413 016</u>	<u>159 139 366</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 198 307	-1 412 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 165 663	2 160 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	967 356	747 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 630	98 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 405	16 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	809 131	863 560
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-55 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-55 450	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-564 448	-564 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-564 448	-564 448
Årets kassaflöde	189 233	299 112
Likvida medel vid årets början	1 485 362	1 186 250
Likvida medel vid årets slut	1 674 595	1 485 362

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 887 500	2 624 904
Hyror	361 280	335 280
Övriga avgifter	416 300	353 080
Övriga intäkter	49 079	35 897
Bruttoomsättning	<u>3 714 159</u>	<u>3 349 161</u>
Hysesbortfall	<u>-15 200</u>	<u>-37 800</u>
	3 698 959	3 311 361
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	91 622	0
	<u>91 622</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	344 521	330 514
Reparationer	128 276	41 176
El	274 627	449 730
Uppvärmning	279 887	242 784
Vatten	95 910	96 155
Sophämtning	80 258	71 193
Övriga avgifter	195 648	187 211
Gemensamhetsanläggning	1 106	1 447
Förvaltningskostnader	245 162	238 068
Fastighetsavgift	22 270	22 270
Övriga driftskostnader	39 145	40 704
	<u>1 706 810</u>	<u>1 721 251</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	31 500
	<u>0</u>	<u>31 500</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 892	60 100
Övriga arvoden	10 525	7 800
Revisorsarvode	4 300	4 300
Sociala kostnader	23 506	21 773
	<u>101 223</u>	<u>93 973</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	2 159 453	2 153 907
Inventarier	6 210	6 210
	<u>2 165 663</u>	<u>2 160 117</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	37 874	3 823
Ränteintäkter skattekonto	1 164	21
	<u>39 038</u>	<u>3 844</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 053 928	720 462
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	189
	<u>1 054 229</u>	<u>720 651</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	146 485 500	146 485 500
Årets nyanskaffning	55 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 540 950	146 485 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 051 714	-5 897 807
Årets avskrivningar	-2 159 453	-2 153 907
Utgående avskrivningar	-10 211 167	-8 051 714
Bokfört värde	136 329 783	138 433 786
Taxeringsvärde för Fallskärmen 8 i Örebro. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	2 227 000	2 227 000
	83 227 000	83 227 000
Mark - bostäder hyreshus	19 800 000	19 800 000
Mark - lokaler	0	0
	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde totalt	103 027 000	103 027 000
Not 11 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 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	31 050	31 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 050	31 050
Ingående avskrivningar	-18 630	-12 420
Årets avskrivningar	-6 210	-6 210
Utgående avskrivningar	-24 840	-18 630
Bokfört värde	6 210	12 420
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				32 343	11 029
				32 343	11 029
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				103 755	10 969
Övriga fordringar				66 083	0
				169 838	10 969
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto				17 365	17 365
				17 365	17 365
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 583 000	92 412 000	692 500	-3 603 289	-1 412 288
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-1 412 288	1 412 288
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			186 000	-186 000	
Årets resultat					-1 198 307
Belopp vid årets slut	17 583 000	92 412 000	878 500	-5 201 577	-1 198 307
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	108412	0,93%	2026-03-30	12 679 218	141 112
Stadshypotek AB	157824	2,53%	2027-03-30	13 179 218	141 112
Stadshypotek AB	17809	1,17%	2024-03-30	13 179 218	141 112
Stadshypotek AB	204177	3,99%	2025-03-30	13 179 218	141 112
				52 216 872	564 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 614 318	
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					49 394 632
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 19 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)				13 038 106	13 179 218
				13 602 554	13 743 666
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				0	7 987
				0	7 987
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				346 061	304 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				225 215	237 827
				571 276	541 965

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anna Karin Hedlund

Annika Gardhorn

Johan Karlsson

Per-Erik Erlandsson

Per Westerlund

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Lars Torpel

Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Torpel
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-16 kl. 16:41:03



ANNA KARIN HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:33:16



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:30:58



PER WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:36:04



ANNIKA GARDHORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:05:24



LARS TORPEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:49:51



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:43:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-18 kl. 15:52:01

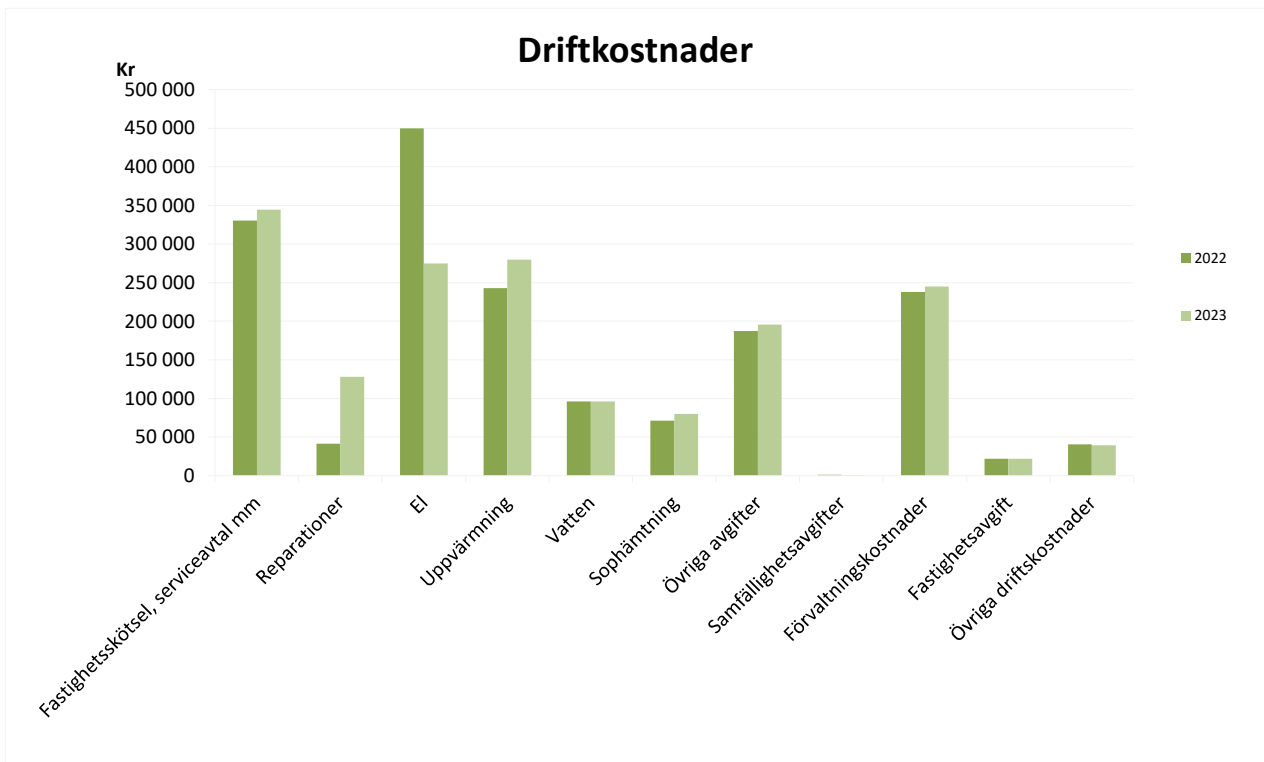
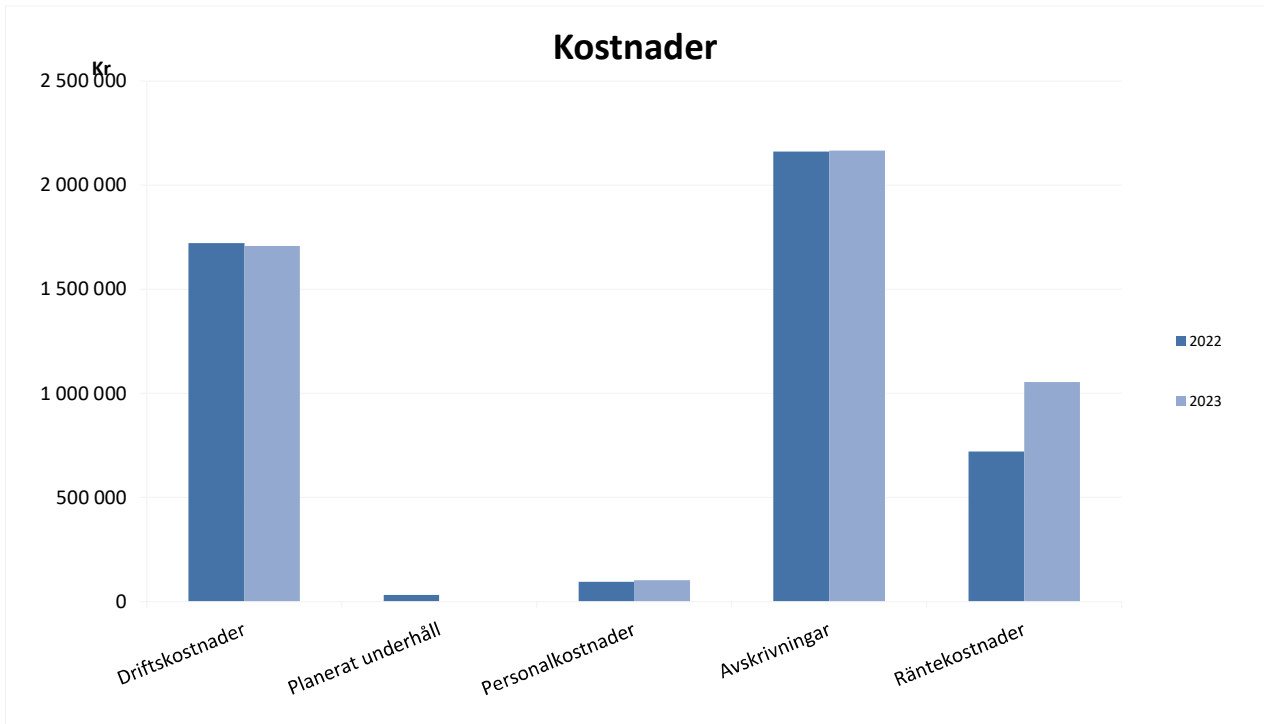


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:44:55







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vingen i Örebro



203

KR/KVM

SPARANDE



10963

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



18%

RÄNTEKÄNSLIGHET



137

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



901

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 203 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 10963 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 18%	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 137 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 901 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). IMD och bredband ingår i årsavgifter.	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.