



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Vallpojken 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 2018-09-27.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Mjolkdejan 1, Vallpojken 4 och Gåsapigan 2 i Örebro, som byggdes år 1992.

På fastigheterna finns 9 bostadshus med tillsammans 14 trapphus samt 12 radhus med adresserna Ladugatan 4-6, 8-12, Ladugatan 3-11, 17, 19 A-D, 21, Fatbursgatan 4, 6 A-D, 12-14, Visthusgatan 12 A-D, Örebro.

Föreningens 146 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	1 rok	44,5 – 64,5 m ²
88 st	2 rok	61,0 – 78,0 m ²
39 st	3 rok	77,5 – 101,0 m ²
13 st	4 rok	95,0 – 115,0 m ²

Lägenhetsyta: 11 592 m²

Inom föreningen finns 6 lokaler och 113 parkeringsplatser, varav 52 med el och 24 med ladduttag. Dessutom finns 3 motorcykelgarage med totalt 9 platser.

Örebro Kommun hyr lokal för Förskolan Gåsapigans verksamhet. De hyr 364 m² och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller 2022-01-01 – 2022-12-31 och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Pizzeria Ängen (Pizzeria Tino) hyr 50 m². Kontraktet gäller 2021-01-01 – 2022-01-01 och har 3 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Frisör Flygsalongen (ny ägare från 1/12-20: Parizgar Shukur) hyr 58 m². Kontraktet gäller 2020-12-01 – 2021-11-30 och har 9 månaders uppsägningstid (12 mån förlängning).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-16.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen köper även förvaltartjänsten från HSB. Föreningen har fr.o.m 2020 tecknat ett städavtal med Allianceplus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 213 (206) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 16 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Annika Gardhorn	ordförande
Marie Worge	sekreterare
Lars-Olov Bergqvist	ledamot
Alexander Folkesson	ledamot
Dan-Åke Karlsson	ledamot
Marie Veinbergs (fd Franzén)	ledamot
Ida Johansson	ledamot (avgått under året)
Malin Pålsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Worge, Marie Franzén och Alexander Folkesson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Annika Gardhorn, Marie Worge, Lars-Olov Bergqvist och Marie Franzén, två i förening.

Vicevärd

Föreningen köper in förvaltartjänsten från HSB.

Revisor

Revisor har varit Ove Lindberg och revisorsuppleant Niklas Björklund, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes Eva Norman och Linda Folkesson. Sammankallande har varit Eva Norman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Annika Gardhorn utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Ida Johansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26 i föreningslokalen på Ladugatan 13 (poströstning). På stämman deltog 41 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt grindar till radhus, utfört termostatbyte och värmejustering i alla lägenheter och utrymmen, asfaltering och installation av laddboxar, bytt motorvärmare samt satt upp områdeskarta och adressskyltar till gårdarna. Föreningen har gjort en ombyggnation av övernattningsrummet och renoverat bastun. Även modernisering av 5 hissar har skett. Renovering av föreningslokal gick inte att genomföra av tidsmässiga skäl.

Renovering av hissar fortgår under det kommande året. Översyn av tak behöver göras inom de närmaste åren.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 567 000 kronor.

Ekonomi

Återföring av nedskrivning har skett, vilket har lett till en större resultatpåverkan under år 2021, se not 6 och 7 i balans- och resultaträkningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 83 875 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 455 000 kr. Amortering har skett på samtliga lån under året. Ett av föreningens lån ska sättas om under våren 2022.

Inför år 2021 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Även inför år 2022 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 895 kronor per kvm. Under förutsättning att räntorna inte stiger allt för mycket bedömer styrelsen, om inget oförutsett inträffar, att avgiften inte behöver höjas trots planerade underhållsåtgärder. Eventuellt kommer den individuella elkostnaden att höjas på grund av den nationellt höjda elkostnaden för föreningen.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Medlemsmöte genomfördes 17 oktober med information om nya passersystemets funktioner. Informationsblad har förmedlats efter varje styrelsemöte under året. Skriftlig information har förmedlats i ett dokument "Vad händer i föreningen under 2021" och "Välkommen till BRF Vallpojken". Löpande information om värmejustering, parkeringsavtal, avstängda parkeringar, passersystem och hissmodernisering har också förmedlats.

Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten. Inga övriga möten har genomförts p.g.a. pandemin. Styrelsen planerar att fira föreningen 30 år under år 2022.

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/malardalen/brf/vallpojken

Föreningen har en e-postadress: info.brfvallpojken@gmail.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	11 919	11 906	11 769	11 464	11 752
Resultat efter finansiella poster tkr	6 318	2 436	471	2 657	2 677
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	22%	20%	20%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	895	895	895	895	920
Bankskuld kr/m ²	7 236	7 447	7 630	7 802	8 006
Räntekostnader kr/m ²	88	102	108	112	152
Avsättning underhållsfond kr/m ²	49	36	75	82	83

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 248	11 638 760	5 172 478	5 670 779	2 436 039
Omföring av årets resultat enl årsstämma				2 436 039	-2 436 039
Extraavsättning			4 000 000	-4 000 000	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-1 962 291	1 962 291	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			567 000	-567 000	
Årets resultat					6 318 162
Belopp vid årets slut	509 248	11 638 760	7 777 187	5 502 109	6 318 162

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 106 818
Disponerat ur UH-fonden	1 962 291
Avsatt till UH-fonden	-567 000
Årets resultat	<u>6 318 162</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 820 271

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	11 820 271
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 7 777 187 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 7 713 453 kr, se resultaträkningen.

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

HSB Brf Vallpojken i Örebro

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 918 699	11 906 263
Summa rörelseintäkter		11 918 699	11 906 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 044 335	-5 308 503
Planerat underhåll		-1 962 291	-761 630
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-183 399	-179 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	3 600 849	-2 042 106
Summa rörelsekostnader		-4 589 176	-8 291 925
Rörelseresultat		7 329 523	3 614 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 670	8 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 031	-1 187 178
Summa finansiella poster		-1 011 361	-1 178 300
Årets resultat		6 318 162	2 436 039
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-567 000	-415 000
Disposition underhållsfond		1 962 291	761 630
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 395 291	346 630
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		7 713 453	2 782 669

HSB Brf Vallpojken i Örebro

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	94 360 298	89 744 006
Mark	Not 7	15 813 000	15 813 000
Markanläggningar	Not 8	232 000	0
Inventarier	Not 9	491 303	530 607
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	3 330 776	692 295
		<u>114 227 377</u>	<u>106 779 908</u>
Summa anläggningstillgångar		114 227 377	106 779 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 101	2 127
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 836 803	5 899 843
Övriga kortfristiga fordringar		409 710	170 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		657 265	404 929
		<u>2 908 878</u>	<u>6 476 968</u>
Kassa och bank		841 239	831 957
Summa omsättningstillgångar		<u>3 750 117</u>	<u>7 308 926</u>
Summa tillgångar		117 977 494	114 088 834

HSB Brf Vallpojken i Örebro

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 638 760	11 638 760
Upplåtelseavgifter		509 248	509 248
Underhållsfond		7 777 187	5 172 478
		<u>19 925 195</u>	<u>17 320 486</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 502 109	5 670 779
Årets resultat		6 318 162	2 436 039
		<u>11 820 271</u>	<u>8 106 818</u>
Summa eget kapital		<u>31 745 466</u>	<u>25 427 304</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>61 750 000</u>	<u>62 125 000</u>
		61 750 000	62 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 125 000	24 205 000
Leverantörsskulder		716 612	488 970
Fond för inre underhåll		61 384	62 379
Övriga kortfristiga skulder		36 312	6 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 542 720	1 773 442
		<u>24 482 027</u>	<u>26 536 530</u>
Summa skulder		<u>86 232 027</u>	<u>88 661 530</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>117 977 494</u>	<u>114 088 834</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 318 162	2 436 039
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-3 600 849	2 042 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 717 313	4 478 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-494 951	162 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 498	229 886
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 247 860	4 870 816
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 614 619	-692 296
Investeringar i maskiner/inventarier	-232 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 846 619	-692 296
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 455 000	-2 115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 455 000	-2 115 000
Årets kassaflöde	-4 053 759	2 063 520
Likvida medel vid årets början	6 731 801	4 668 280
Likvida medel vid årets slut	2 678 042	6 731 800

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

HSB Brf Vallpojken 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 1,2 %

Enhetsmätning el 7 %

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.

Övrigt

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

HSB Brf Vallpojken i Örebro

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 376 532	10 376 532
	Hyror	1 183 323	1 102 493
	Enhetsmätning el	352 390	424 422
	Övriga intäkter	8 234	9 942
	Bruttoomsättning	11 920 479	11 913 389
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-6 046
	Hyresbortfall	-1 660	-1 080
		11 918 699	11 906 263
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	1 076 138	1 115 520
	Reparationer	445 936	339 765
	El	905 220	729 900
	Uppvärmning	1 439 929	1 154 091
	Vatten	329 583	286 045
	Sophämtning	315 153	283 232
	Övriga avgifter	427 647	198 465
	Förvaltningskostnader	637 872	536 435
	Fastighetsavgift	360 784	348 436
	Övriga driftskostnader	106 074	316 614
		6 044 335	5 308 503
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	120 729	117 878
	Övriga arvoden	4 200	4 200
	Revisorsarvode	6 584	6 270
	Löner och andra ersättningar	12 000	12 000
	Sociala kostnader	39 886	39 337
		183 399	179 685
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	2 162 594	2 002 802
	Återföring nedskrivning	-7 000 000	0
	Justering nedskrivning tidigare år	1 002 253	0
	Restvärdesavskrivning	137 000	0
	Markanläggningar	58 000	0
	Tekniska anläggningar	39 304	39 304
		-3 600 849	2 042 106

HSB Brf Vallpojken i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	179 978 596	179 978 596
Årets nyanskaffning	918 139	0
Årets utrantering	-407 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 489 035	179 978 596
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 234 590	-81 231 788
Korrigerade avskrivningar tidigare år	-1 002 253	0
Utrangeringar	270 700	0
Årets avskrivningar	-2 162 594	-2 002 802
Utgående avskrivningar	-86 128 737	-83 234 590
Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Återföring av nedskrivning	7 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-7 000 000
Bokfört värde	94 360 298	89 744 006
Taxeringsvärde för Gåsapigan 2, Mjolkdejan 1, Vallpojken 4 i Örebro. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	101 000 000	101 000 000
Byggnad - bostäder småhus	12 528 000	9 012 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	118 728 000	115 212 000
Mark - bostäder hyreshus	58 000 000	58 000 000
Mark - bostäder småhus	7 200 000	3 516 000
Mark - lokaler	1 099 000	1 099 000
	66 299 000	62 615 000
Taxeringsvärde totalt	185 027 000	177 827 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 813 000	15 813 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 813 000	15 813 000
Bokfört värde	15 813 000	15 813 000
Not 8 Markanläggningar		
Årets investeringar	290 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 000	0
Årets avskrivningar	-58 000	0
Utgående avskrivningar	-58 000	0
Bokfört värde	232 000	0
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	589 563	589 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 563	589 563
Ingående avskrivningar	-58 956	-19 652
Årets avskrivningar	-39 304	-39 304
Utgående avskrivningar	-98 260	-58 956
Bokfört värde	491 303	530 607
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	692 295	0
Årets tillkommande nyanläggningar	4 136 620	692 295
Årets avgående nyanläggningar/omklassificeringar	-1 498 139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 330 776	692 295

HSB Brf Vallpojken i Örebro

Noter				2021-12-31	2020-12-31	
Not 11 Eget kapital						
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		509 248	11 638 760	5 172 478	5 670 779	2 436 039
Omföring av årets resultat enligt årsstämma					2 436 039	-2 436 039
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut				2 037 709	-2 037 709	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan				567 000	-567 000	
Årets resultat						6 318 162
Belopp vid årets slut		509 248	11 638 760	7 777 187	5 502 109	6 318 162
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	113729	0,81%	2025-04-30	21 750 000	500 000	
Stadshypotek AB	74223	1,09%	2024-06-01	20 250 000	500 000	
Stadshypotek AB	899133	1,36%	2022-03-01	20 625 000	500 000	
Swedbank	2754400766	1,13%	2023-04-11	21 250 000	500 000	
				83 875 000	2 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				61 750 000		
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						73 875 000
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar				97 800 000		97 800 000
Summa ställda säkerheter				97 800 000		97 800 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 000 000		2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				20 125 000		22 205 000
				22 125 000		24 205 000

HSB Brf Vallpojken i Örebro

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

Örebro, 2022-

.....
Alexander Folkesson.....
Annika Gardhorn.....
Dan-Åke Karlsson.....
Lars-Olov Bergqvist.....
Malin Pålsson.....
Marie Veinbergs.....
Marie Worge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

.....
Ove Lindberg
Av stämman vald revisor.....
Åsa Axell
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallpojken i Örebro, org.nr. 716453-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2021.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 uppger, 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 Vallpojken i Örebro för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den / 2022

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ove Lindberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Vallpojken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA GARDHORN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 10:32:05



MALIN PÅLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 22:55:12



MARIE FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 11:13:18



ALEXANDER FOLKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 19:26:09



DAN-ÅKE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 07:20:06



MARIE WORGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 11:05:53



LARS-OLOV BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 12:14:23



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:43:09



OVE LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 17:32:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Vallpojken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 11:45:30



OVE LINDBERG

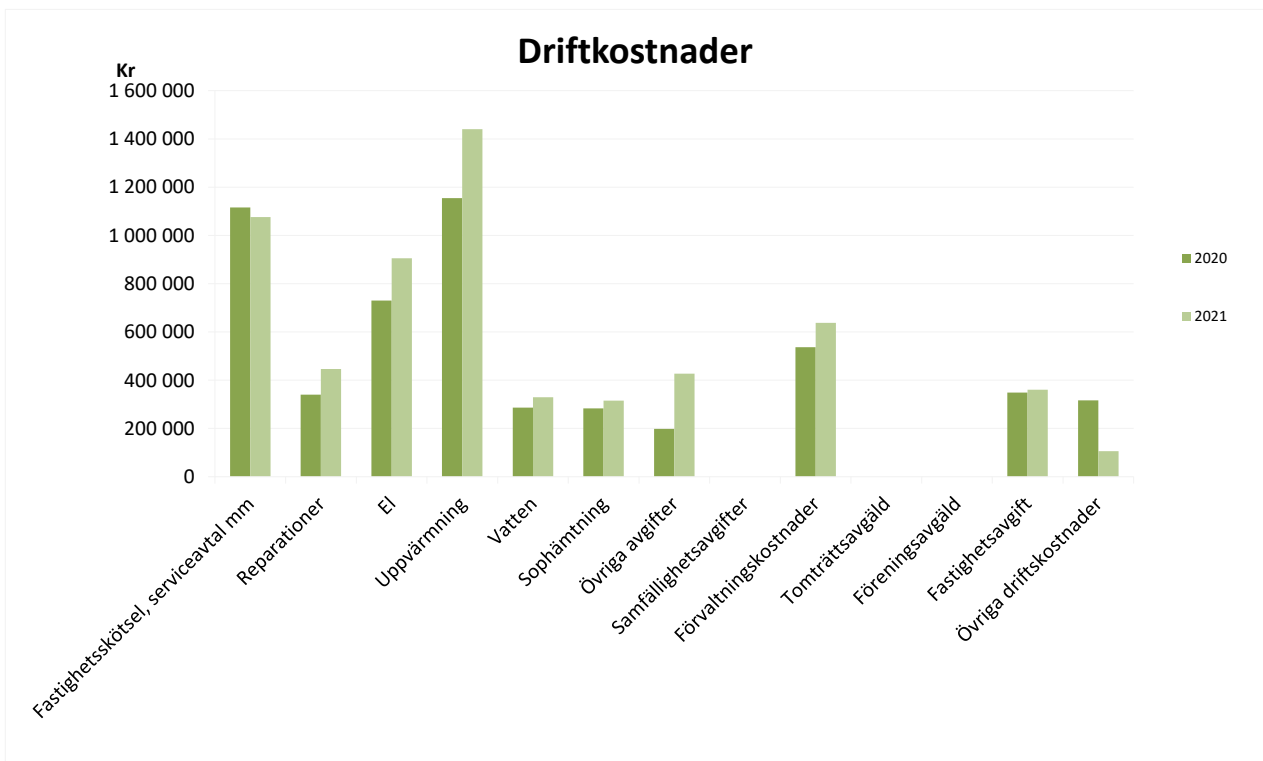
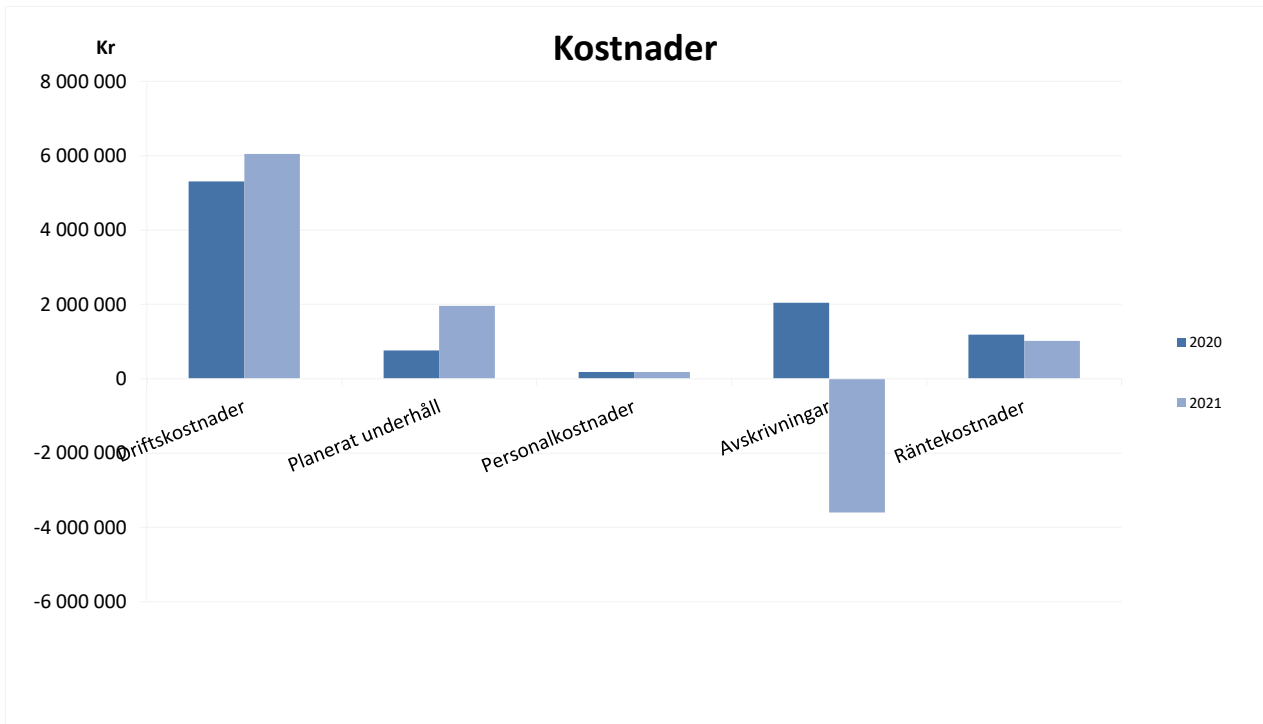
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 17:30:51





HSB Brf Vallpojken i Örebro





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vallpojken i Örebro



404
KR/KVM
SPARANDE



7 236
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



231
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



895
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 404 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa
	Skuldsättning 7 236 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 8%	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 231 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 895 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.