



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lindhagen, 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 2018-07-11.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Hamstern 5, i Örebro. Fastigheten är ett nybyggnadsprojekt där byggnationen påbörjades under 2015 och färdigställdes under början av 2017. Inflyttningarna genomfördes i tre olika etapper under november 2016 – januari 2017.

På fastigheten finns tre bostadshus om 5 plan vardera med adress Norra Belltorpsvägen 21-29 A-C, Örebro.

Föreningens 43 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k	39,0 m <sup>2</sup>
4 st	2 r o k	65,0 m <sup>2</sup>
23 st	3 r o k	78,0 m <sup>2</sup>
15 st	4 r o k	98,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 3 563,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 27 carportar och 18 bilplatser med el samt 5 bilplatser utan el. Under 2020 har 2 bilplatser efter Norra Belltorpsvägen gjorts om till gästparkeringar med giltiga tillstånd från Aimopark.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2021.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Föreningen har avtal med Telia för tv/telefoni/data och elavtal med Eon. Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning/lokalvård har under året skötts av Ute Mark & Miljö i Örebro AB. Administrativ förvaltning sköts av HSB Mälardalarna.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 (66) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett. *mw*

*AR*  
*Ug*  
*ES*  
*HL*  
*HL*

*h*



Styrelsen	
Kjell Jansson	ordförande
Henrik Lundström	ledamot
Daniel Strindlund	ledamot
Ali Reda	ledamot
Dino Dobric	ledamot
Kjell Nyman	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Jansson, Dino Dobric och Ali Reda.

Styrelsen har hållit 10 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Kjell Jansson, Henrik Lundström, Daniel Strindlund samt Dino Dobric två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Sven-Erik Röckner med Sivert Thörn som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Åsa Larsson (sammankallande) och Sabri Danesh.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Föreningens ombud till Mälardalarnas föreningsstämma har varit Kjell Jansson.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

### **Underhåll och investeringar**

Endast mindre underhåll har utförts under året. Föreningen följer underhållsplanen.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 268 000 kronor. *hw*

AR  
KJM  
DS  
K.J.  
HL



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 014 000 kr. Under året har föreningen amorterat 588 000 kr. Ett av föreningens lån ska omsättas 2022-01-21 till en ränta på 0,52 %.

Årsavgifterna förblev oförändrade inför 2021. Styrelsen beslutade att låta avgifterna vara oförändrade även inför 2022. Årsavgifterna uppgår till 699 kr/kvm. I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

## Föreningsinformation

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

Föreningen har en hemsida [www.hsb.se/malardalarna/brf/lindhagen/](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/lindhagen/)  
Föreningens e-postadress [brflindhagen@gmail.com](mailto:brflindhagen@gmail.com)

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	2 962	3 021	3 045	2 822	2 913
Resultat efter finansiella poster tkr	-662	-749	-873	-1 059	-704
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	57%	57%	57%	57%	57%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	699	699	699	660	660
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	14 879	15 044	15 209	15 374	15 539
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	142	195	226	193	194
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	64%	64%	89%	90%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	75	43	88	88	40

## Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 961 000	64 134 000	880 193	-3 647 560	-749 440
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-749 440	749 440
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-19 615	19 615	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			268 000	-268 000	
Årets resultat					-662 044
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>10 961 000</b>	<b>64 134 000</b>	<b>1 128 578</b>	<b>-4 645 385</b>	<b>-662 044</b> <i>hw</i>

AP  
KIM  
DS  
HL

*hw*



## RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-4 397 000
Disponerat ur UH-fonden	19 615
Avsatt till UH-fonden	-268 000
Årets resultat	<u>-662 044</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-5 307 429

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-5 307 429
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 128 578 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -910 429 kr, se resultaträkningen.

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

AR  
SM  
DS  
HL  
K. G.

*hw*



## HSB Brf Lindhagen i Örebro

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 962 075	3 021 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 962 075</b>	<b>3 021 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 318 963	-1 289 060
Planerat underhåll		-19 615	-16 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 051	-67 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 719 299	-1 702 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 117 928</b>	<b>-3 075 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-155 853</b>	<b>-54 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 191	-695 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-506 191</b>	<b>-695 157</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-662 044</b>	<b>-749 440</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-268 000	-153 700
Disposition underhållsfond		19 615	16 838
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-248 385	-136 862
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-910 429</b>	<b>-886 302</b>

AR  
K. J.  
DS  
HL

h



## HSB Brf Lindhagen i Örebro

**Balansräkning** **2021-12-31**    **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 5	107 538 730	109 240 784
Mark	Not 6	15 000 000	15 000 000
Markanläggningar	Not 7	68 980	0
		<u>122 607 710</u>	<u>124 240 784</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 122 608 210    124 241 284

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		407	990
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 715 245	1 291 422
Övriga kortfristiga fordringar		686	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 131	151 037
		<u>1 829 470</u>	<u>1 444 135</u>

Kassa och bank 5 758    0

Summa omsättningstillgångar 1 835 228    1 444 135

**Summa tillgångar** **124 443 438**    **125 685 419** *mw*

AR  
KMG  
DS  
K.G.  
HL  
P

*[Handwritten mark]*



## HSB Brf Lindhagen i Örebro

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 134 000	64 134 000
Upplåtelseavgifter	10 961 000	10 961 000
Underhållsfond	<u>1 128 578</u>	<u>880 193</u>
	76 223 578	75 975 193
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 645 385	-3 647 560
Årets resultat	<u>-662 044</u>	<u>-749 440</u>
	-5 307 429	-4 397 000
Summa eget kapital	<u>70 916 149</u>	<u>71 578 193</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>34 950 000</u>	<u>35 342 000</u>
	34 950 000	35 342 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 064 000	18 260 000
Leverantörsskulder	100 618	99 013
Övriga kortfristiga skulder	15 658	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>397 013</u>	<u>406 213</u>
	18 577 289	18 765 226
Summa skulder	<u>53 527 289</u>	<u>54 107 226</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>124 443 438</u></b>	<b><u>125 685 419</u></b> <i>hw</i>

AR  
KMY  
DS  
K.G.  
HL

*hw*

**HSB Brf Lindhagen i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-662 044	-749 440
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 719 299	1 702 054
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 057 255	952 614
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 489	-9 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 063	43 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 103 806	986 313
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter/markanläggningar	-86 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-86 225	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-588 000	-588 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-588 000	-588 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>429 581</b>	<b>398 313</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 291 422</b>	<b>893 109</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 721 003</b>	<b>1 291 422</b>

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

AR  
K.M.  
DS  
K.G.  
HL

*[Signature]*

**HSB Brf Lindhagen 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 1,5 %

Markanläggningar 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.

**Övrigt**

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

AR  
KMS  
DS  
HL

*h*

**HSB Brf Lindhagen i Örebro**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 492 160	2 492 160
Hyror	182 700	182 600
Övriga avgifter	270 339	347 314
Övriga intäkter	22 026	1 816
Bruttoomsättning	<u>2 967 225</u>	<u>3 023 890</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-5 150	-2 500
	<b><u>2 962 075</u></b>	<b><u>3 021 270</u></b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	312 068	352 046
Reparationer	34 956	20 188
El	264 475	298 994
Uppvärmning	295 230	223 776
Vatten	68 156	65 909
Sophämtning	57 751	54 485
Övriga avgifter	188 075	67 340
Förvaltningskostnader	81 975	82 269
Övriga driftskostnader	16 278	124 053
	<b><u>1 318 963</u></b>	<b><u>1 289 060</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	42 421	48 008
Övriga arvoden	4 641	4 641
Revisorsarvode	4 173	3 806
Sociala kostnader	8 816	11 146
	<b><u>60 051</u></b>	<b><u>67 601</u></b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

AR  
Kly  
DS  
KJ  
HL



## HSB Brf Lindhagen i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 5 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	116 049 000	116 049 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 049 000	116 049 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 808 216	-5 106 162
Årets avskrivningar	-1 702 054	-1 702 054
Utgående avskrivningar	-8 510 270	-6 808 216
<b>Bokfört värde</b>	<b>107 538 730</b>	<b>109 240 784</b>
Taxeringsvärde för Hamstern 5 i Örebro. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	60 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	60 000 000	60 000 000
Mark - bostäder hyreshus	24 400 000	24 400 000
Mark - lokaler	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde totalt	84 400 000	84 400 000
<b>Not 6 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	15 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	86 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 225	0
Årets avskrivningar	-17 245	0
Utgående avskrivningar	-17 245	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>68 980</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

AR  
GK  
DS  
KJ  
HL  
↓

hw



## HSB Brf Lindhagen i Örebro

Noter 2021-12-31 2020-12-31

Not 9 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 961 000	64 134 000	880 193	-3 647 560	-749 440
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-749 440	749 440
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-19 615	19 615	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			268 000	-268 000	
Årets resultat					-662 044
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>10 961 000</b>	<b>64 134 000</b>	<b>1 128 578</b>	<b>-4 645 385</b>	<b>-662 044</b>

## Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	27535143	0,75%	2023-02-14	17 672 000	196 000
SBAB	27534996	0,52%	2022-01-21	17 672 000	196 000
SBAB	27535194	1,47%	2024-01-12	17 670 000	196 000
				53 014 000	588 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 950 000**

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 50 074 000

**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar 55 954 000 55 954 000

*varav frigjorda***Summa ställda säkerheter 55 954 000 55 954 000**

## Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	588 000	588 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	17 476 000	17 672 000
	<b>18 064 000</b>	<b>18 260 000</b> <i>hw</i>

AR  
KMS  
DS  
KCP  
MS HL



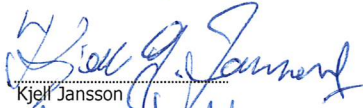
**HSB Brf Lindhagen i Örebro**

**Noter**

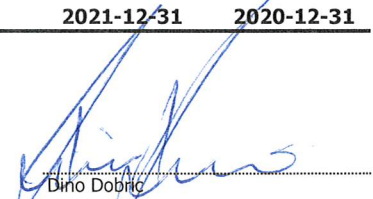
**2021-12-31**

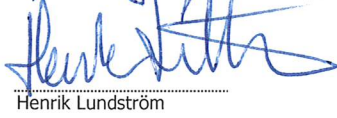
**2020-12-31**

Örebro, 2022-04-27

  
Kjell Jansson

  
Daniel Strindlund

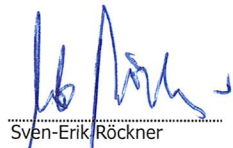
  
Dino Dobric

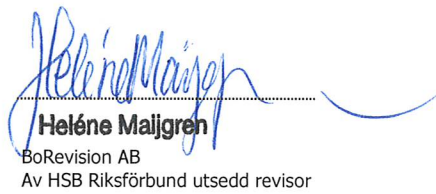
  
Henrik Lundström

  
Ali Reda


  
Kjell Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02

  
Sven-Erik Röckner

  
**Heléne Majgren**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av stämman vald revisor

AR  
KM  
DS  
HL  




# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lindhagen i Örebro, org.nr. 769628-4301

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *m*

*AR*  
*Yg*  
*DO*  
*KP*  
*HL*  
*HL*

*h*

## 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 Lindhagen 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2 15 2022



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Erik Rökner  
Av föreningen vald revisor

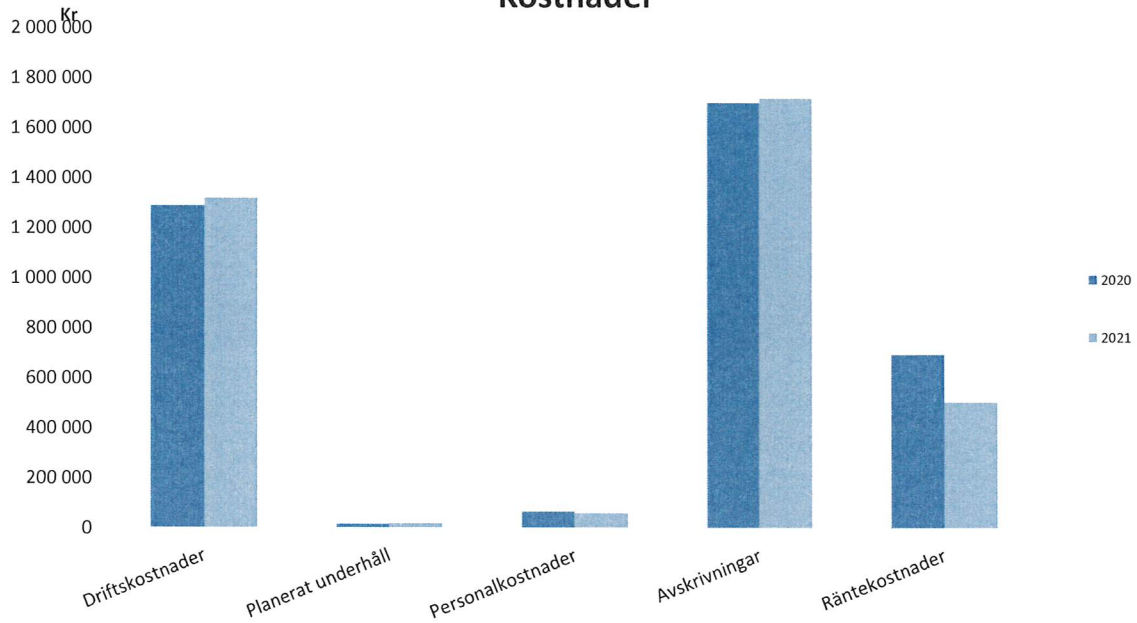
PS  
SR  
KPS  
HZ



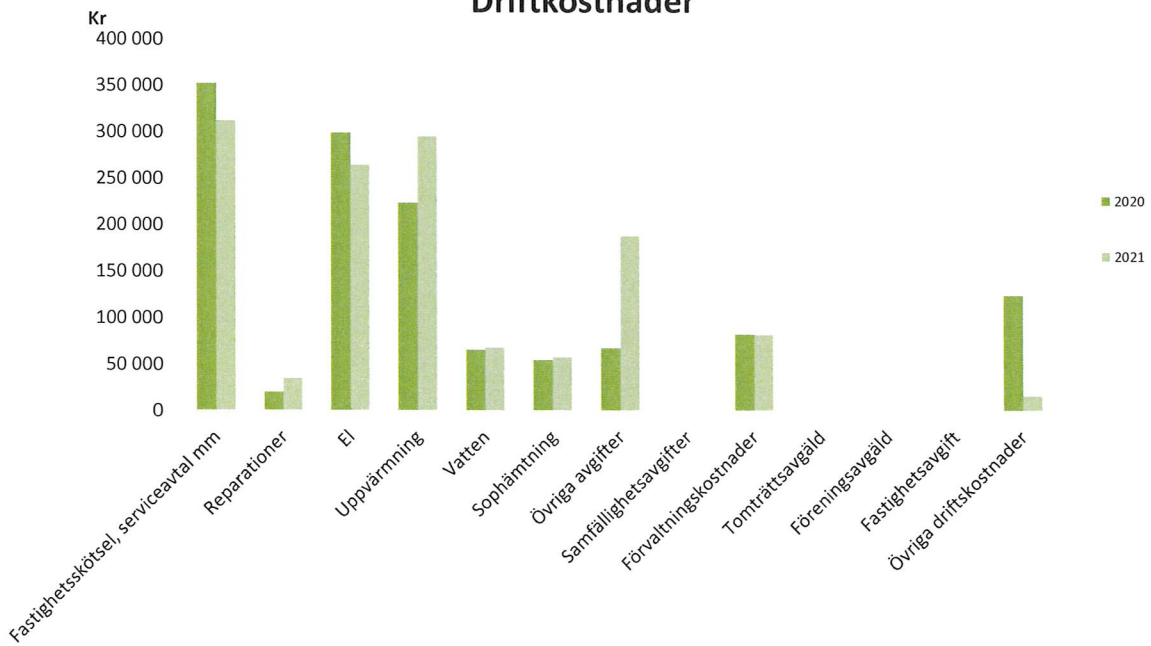


### HSB Brf Lindhagen i Örebro

## Kostnader



## Driftnkostnader



AR  
K/M  
DS

K.A.  
H.C.  
[Signature]

[Signature]



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Lindhagen i Örebro



AR  
Kyg  
D  
H  
K. J.  
y

l

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 302 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 14879 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  176 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 699 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.

AR KJ  
DS HC

*[Handwritten signature]*