



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lindhagen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lindhagen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769628-4301 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hamstern 5	2014-07-24	2016

Totalt 1 objekt

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Fr o m 2024-01-01 är byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 563
50	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3 563

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 23 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Av föreningens 50 p-platser utgör 8 st laddplatser för elbilsladdning.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Lundström	Ordförande
Kjell Nyman	Ledamot
Margaretha Björsson	Ledamot
Anders Ragnar Eriksson	Ledamot
Sahra Ali	Ledamot
Linnéa Söderberg	Ledamot

Firman tecknas två i förening av Margaretha Björsson, Anders Eriksson, Henrik Lundström och Linnéa Söderberg.

Revisorer har varit: Sven-Erik Röckner med Sivert Thörn som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Freijd (sammanställande) och Eva Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023. Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 254 000 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	224	302	272	241
Skuldsättning, kr/kvm	14 549	14 714	14 879	15 044	15 209
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 549	14 714	14 879	15 044	15 209
Räntekänslighet, %	18	20	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	215	217	176	165	176
Årsavgifter, kr/kvm	850	767	762	781	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	944	833	831	848	855
Nettoomsättning, tkr	3 266	2 967	2 962	3 021	3 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 146	-951	-662	-749	-873
Soliditet, %	57	57	57	57	57

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.

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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att ett större lån har satts om och fått högre ränta under året. Ränteökningen kommer att finansieras genom höjning av årsavgiften (under år 2024 med 15 %) varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 134 000	0	0	64 134 000
Upplåtelseavgifter, kr	10 961 000	0	0	10 961 000
Underhållsfond, kr	1 351 154	0	213 000	1 564 154
S:a bundet eget kapital, kr	76 446 154	0	213 000	76 659 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 530 005	-950 906	-213 000	-6 693 911
Årets resultat, kr	-950 906	950 906	-1 146 267	-1 146 267
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 480 911	0	-1 359 267	-7 840 178
S:a eget kapital, kr	69 965 243	0	-1 146 267	68 818 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 000 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	-6 480 911
Årets resultat, kr	-1 146 267
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 840 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 840 178
------------------------------------	-------------------

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	3 266 291	2 966 923
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	95 401	0
Summa rörelseintäkter		3 361 692	2 966 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 674 820	-1 528 353
Planerat underhåll		-41 000	-29 424
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-71 076	-68 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 719 297	-1 719 299
Summa rörelsekostnader		-3 506 192	-3 345 961
Rörelseresultat		-144 500	-379 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 865	5 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 632	-577 030
Summa finansiella poster		-1 001 767	-571 868
Årets resultat		-1 146 267	-950 906
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-254 000	-252 000
Disposition underhållsfond		41 000	29 424
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-213 000	-222 576
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 359 267	-1 173 482

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	104 134 624	105 836 676
Mark	Not 7	15 000 000	15 000 000
Markanläggningar	Not 8	34 490	51 735
		<u>119 169 114</u>	<u>120 888 411</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 169 614</u>	<u>120 888 911</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		800	205
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 853 679	2 032 936
Övriga kortfristiga fordringar		97 103	687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 965	112 070
		<u>2 083 547</u>	<u>2 145 899</u>
Kassa och bank		17 464	9 458
Summa omsättningstillgångar		<u>2 101 011</u>	<u>2 155 357</u>
Summa tillgångar		<u>121 270 625</u>	<u>123 044 268</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 134 000	64 134 000
Upplåtelseavgifter		10 961 000	10 961 000
Underhållsfond		1 564 154	1 351 154
		<u>76 659 154</u>	<u>76 446 154</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 693 911	-5 530 005
Årets resultat		-1 146 267	-950 906
		<u>-7 840 179</u>	<u>-6 480 911</u>
Summa eget kapital		<u>68 818 975</u>	<u>69 965 243</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	17 084 000	34 558 000
		<u>17 084 000</u>	<u>34 558 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 754 000	17 868 000
Leverantörsskulder		172 504	118 839
Övriga kortfristiga skulder		23 161	22 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		417 985	511 910
		<u>35 367 650</u>	<u>18 521 025</u>
Summa skulder		<u>52 451 650</u>	<u>53 079 025</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>121 270 625</u>	<u>123 044 268</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 146 267	-950 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 719 297	1 719 299
Kassaflöde från löpande verksamhet	573 029	768 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 905	1 262
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 375	139 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	416 749	909 391
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-588 000	-588 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-588 000	-588 000
Årets kassaflöde	-171 251	321 391
Likvida medel vid årets början	2 042 394	1 721 003
Likvida medel vid årets slut	1 871 143	2 042 394

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 1,5 %

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 2024 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 741 340	2 492 160
Hyror	180 350	182 050
Övriga avgifter	333 198	289 379
Övriga intäkter	18 553	12 034
Bruttoomsättning	<u>3 273 441</u>	<u>2 975 623</u>
Hysesbortfall	<u>-7 150</u>	<u>-8 700</u>
	3 266 291	2 966 923
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	95 401	0
	<u>95 401</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	361 654	331 711
Reparationer	150 463	59 020
El	356 790	399 402
Uppvärmning	331 005	298 874
Vatten	77 262	75 465
Sophämtning	73 302	63 318
Övriga avgifter	206 400	192 956
Förvaltningskostnader	98 339	86 020
Övriga driftskostnader	19 604	21 587
	<u>1 674 820</u>	<u>1 528 353</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 296	37 972
Övriga arvoden	11 050	16 250
Revisorsarvode	4 090	4 090
Sociala kostnader	12 640	10 573
	<u>71 076</u>	<u>68 885</u>
	71 076	68 885

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	116 049 000	116 049 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 049 000	116 049 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 212 324	-8 510 270
Årets avskrivningar	-1 702 052	-1 702 054
Utgående avskrivningar	-11 914 376	-10 212 324
Bokfört värde	104 134 624	105 836 676
Taxeringsvärde för Hamstern 5 i Örebro. Väreår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000
Mark - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	101 000 000	101 000 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	15 000 000
Bokfört värde	15 000 000	15 000 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	86 225	86 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 225	86 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 490	-17 245
Årets avskrivningar	-17 245	-17 245
Utgående avskrivningar	-51 735	-34 490
Bokfört värde	34 490	51 735
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31			2022-12-31	
Not 10 Eget kapital						
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		10 961 000	64 134 000	1 351 154	-5 530 005	-950 906
Omföring av årets resultat enligt årsstämma					-950 906	950 906
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut				-41 000	41 000	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan				254 000	-254 000	
Årets resultat						-1 146 267
Belopp vid årets slut		10 961 000	64 134 000	1 564 154	-6 693 911	-1 146 267
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	27534996	1,00%	2024-12-11	17 280 000	196 000	
SBAB	27535143	3,83%	2027-01-14	17 280 000	196 000	
SBAB	27535194	1,47%*	2024-01-19	17 278 000	196 000	
				51 838 000	588 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 084 000		
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						48 898 000
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar				55 954 000	55 954 000	
Summa ställda säkerheter				55 954 000	55 954 000	
Not 12 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)				34 166 000	17 280 000	
				34 754 000	17 868 000	

* = Lånet har konv.datum 2027-01-19 med ränta 3,5 % efter senaste villkorsändringen.

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anders Ragnar Eriksson

.....
Henrik Lundström

.....
Kjell Nyman

.....
Linnéa Söderberg

.....
Margaretha Björsson

.....
Sahra Ali

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Sven-Erik Röckner

.....
Simon Arnelund

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 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 den andra informationen. 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 andra informationen 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 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.

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 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 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 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 revisionsssed 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 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Erik Röckner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lindhagen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK LUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:51:26



MARGARETHA BJÖRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 07:19:21



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:51:12



SAHRA ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:13:49



ANDERS RAGNAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:19:38



LINNÉA SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:59:37



SVEN-ERIK RÖCKNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:18:08



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:41:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lindhagen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ERIK RÖCKNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:08:17

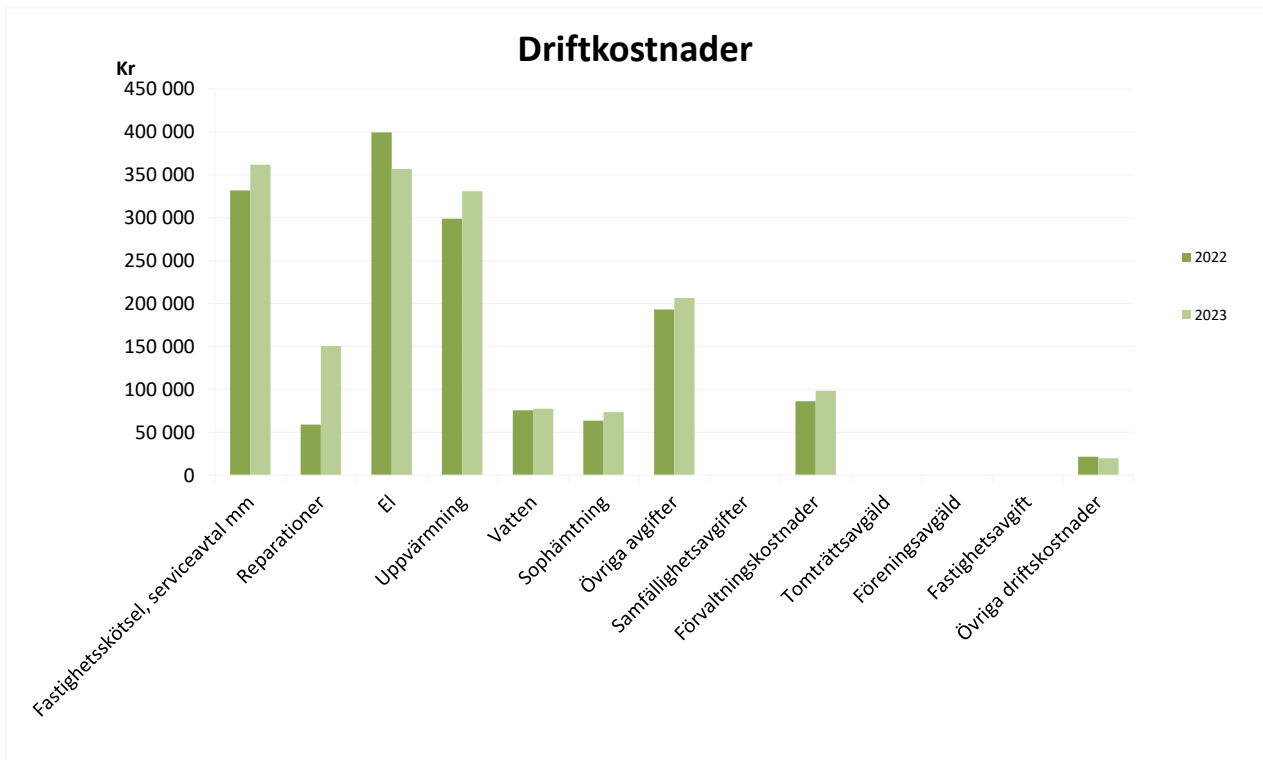
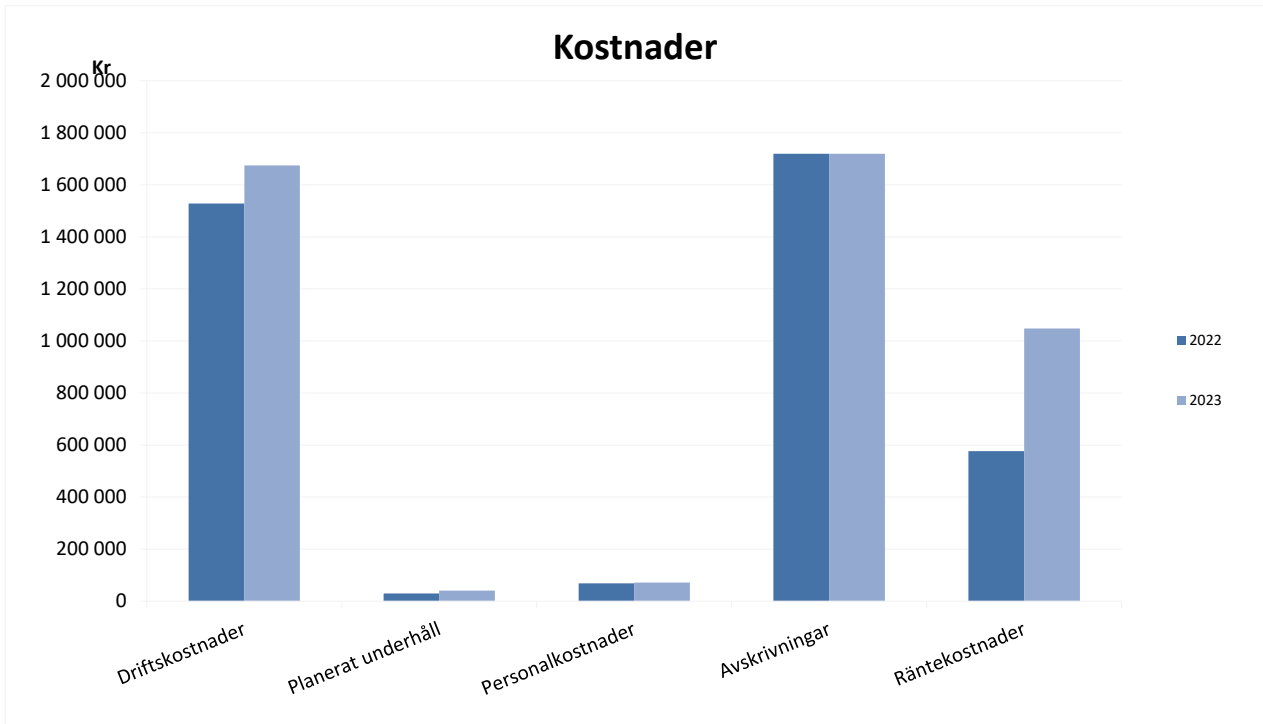


SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:42:41







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lindhagen i Örebro



172

KR/KVM

SPARANDE



14549

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



18%

RÄNTEKÄNSLIGHET



215

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



850

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 172 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 14549 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 215 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 850 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.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.