



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Schantzgården 2 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 2018-07-18.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Spettet 19, 20, 21 i Örebro, som byggdes år 1939. Värdeår 1986.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adress Schantzgatan 4 - 8.

Föreningens 33 bostäder fördelar sig enligt följande:

30 st	1 rok	36 m ² - 47,5 m ²
3 st	3 rok	80,5 m ² - 84,5 m ²

Lägenhetsyta: 1500,5 m²

Inom föreningen finns det 5 p-platser.

Fastigheten är fr.o.m. 2021-01-01 fullvärdesförsäkrad i Folksam, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-10.

Den administrativa förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har skötts av HSB MälarDalarna. Inför 2022 har föreningen förnyat avtalet för fastighetsskötsel och lokalvård.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Helrenovering	1986
P-platser	2006
Renovering av utegård	2017
Renovering av bastu/dusch	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 60 (54) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 5 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.[mv](#)



Styrelsen

Katarina Folkesson

Trine Tjervaag Brever

Josef Sturzenbecker

Nelia Bartley

Linnéa Brynvall

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB MälarDalarna, studieorg.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Trine Tjervaag Brever, Josef Sturzenbecker, och Katarina Folkesson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit är Katarina Folkesson, Nelia Bartley, Josef Sturzenbecker och Trine Tjervaag Brever, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Clara Alm t o m 2021-03-31, därefter har posten varit vakant.

Revisor

Revision har utförts av Karolina Ågren samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Linnéa Brynvall utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Katarina Folkesson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28 i föreningslokalen Schantzgatan 8. På stämman deltog 6 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har köpt in ett nytt torkskåp till tvättstugan. Större planerade underhåll de närmaste åren är byte till säkerhetsdörrar, byte av låssystem, byte komplett ventil, rensning och spolning av avloppsstammar och åtgärder på balkonger.

Föreningen har underhållsplan som är uppdaterad under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 63 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 711 090 kr. Under året har föreningen amorterat 169 096 kr.

Inför år 2021 och år 2022 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade. *hw*



Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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.

Två styrelseledamöter har varit på utbildning i bostadsjuridik. Föreningen har genomfört två städdagar under året. En av städdagarna användes för att iordningsställa det nya uthyrningsrummet.

Föreningen har två e-postadresser: schantzgarden2@gmail.com och vicevardschantzgarden2@gmail.com.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 382	1 387	1 344	1 338	1 313
Resultat efter finansiella poster tkr	132	49	-105	-11	184
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	16%	14%	13%	15%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	901	901	875	875	849
Bankskuld kr/m ²	3 806	3 919	4 018	4 119	4 217
Räntekostnader kr/m ²	49	55	56	62	70
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	26%	27%	28%	38%	39%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	42	45	53	53	43

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 780	184 312	748 309	48 845
Extraavsättning		400 000	-400 000	
Omföring av årets resultat enl årsstämma			48 845	-48 845
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-46 658	46 658	
Avsättn. UH-fond enl underhållsplan		63 000	-63 000	
Årets resultat				132 068
Belopp vid årets slut	54 780	600 654	380 812	132 068 



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	397 154
Disponerat ur UH-fonden	46 658
Avsatt till UH-fonden	-63 000
Årets resultat	<u>132 068</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	512 881

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	512 881
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 600 654 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 115 726 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 382 497	1 387 427
Summa rörelseintäkter		1 382 497	1 387 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-858 990	-797 357
Planerat underhåll		-46 658	-145 771
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 237	-108 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 303	-204 305
Summa rörelsekostnader		-1 177 188	-1 255 973
Rörelseresultat		205 309	131 454
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 241	-82 609
Summa finansiella poster		-73 241	-82 609
Resultat efter finansiella poster		132 068	48 845
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-63 000	-68 000
Disposition underhållsfond		46 658	145 771
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-16 342	77 771
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		115 726	126 616 <i>m</i>

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 5	5 038 861	5 183 978
Mark		21 000	21 000
Markanläggningar	Not 6	976 574	1 035 760
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	0
		<u>6 036 435</u>	<u>6 240 738</u>
Summa anläggningstillgångar		6 036 435	6 240 738

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		33 450	1 183
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 059 896	939 153
Övriga kortfristiga fordringar		13 088	11 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 666</u>	<u>35 560</u>
		1 143 100	987 375

Summa omsättningstillgångar		<u>1 143 100</u>	<u>987 375</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar**7 179 535****7 228 113** 

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	54 780	54 780
Underhållsfond	600 654	184 312
	<u>655 434</u>	<u>239 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	380 812	748 309
Årets resultat	132 068	48 845
	<u>512 881</u>	<u>797 154</u>
Summa eget kapital	<u>1 168 315</u>	<u>1 036 247</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	
	<u>4 804 494</u>	<u>3 084 860</u>
	4 804 494	3 084 860
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	
Leverantörsskulder	906 596	2 795 326
Aktuell skatteskuld	58 938	61 529
Fond för inre underhåll	1 232	242
Övriga kortfristiga skulder	27 790	27 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 491	25 617
	<u>196 679</u>	<u>196 503</u>
	<u>1 206 726</u>	<u>3 107 007</u>
Summa skulder	<u>6 011 220</u>	<u>6 191 867</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 179 535</u>	<u>7 228 113</u> <i>hw</i>

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	132 068	48 845
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	204 303	204 305
Kassaflöde från löpande verksamhet	336 371	306 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 982	151 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 551	-25 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 839	432 791
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-236 056
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-236 056
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-169 096	-149 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-169 096	-149 096
Årets kassaflöde	120 743	47 639
Likvida medel vid årets början	939 153	891 514
Likvida medel vid årets slut	1 059 896	939 153

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

**HSB Brf Schantzgården 2 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 1,66 %

Markanläggningar 5%

Inventarier 6 %

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 Schantzgården 2 i Örebro**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 352 064	1 352 064
	Hyrer	18 000	18 000
	Övriga intäkter	12 433	17 363
		1 382 497	1 387 427
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal, mm	148 730	144 559
	Reparationer	19 175	35 011
	El	53 338	47 930
	Uppvärmning	284 216	234 813
	Vatten	65 566	59 469
	Sophämtning	45 167	41 184
	Övriga avgifter	76 020	77 262
	Förvaltningskostnader	92 332	89 259
	Fastighetsavgift	48 147	47 157
	Övriga driftskostnader	26 299	20 713
		858 990	797 357
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 050	53 381
	Vicevärdsarvode	6 498	25 994
	Övriga arvoden	3 250	600
	Revisorsarvode	1 231	2 463
	Löner och andra ersättningar	74	0
	Sociala kostnader	14 934	25 902
		67 037	108 340
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		67 237	108 540

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 733 971	8 497 915
Årets nyanskaffning	0	182 431
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	53 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 733 971	8 733 971
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 549 993	-3 404 874
Årets avskrivningar	-145 117	-145 119
Utgående avskrivningar	-3 695 110	-3 549 993
Bokfört värde	5 038 861	5 183 978
Taxeringsvärde för Spettet 19, 20, 21 i Örebro. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 000 000	14 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	14 000 000	14 000 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	0	0
	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	21 800 000	21 800 000
Not 6 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 183 725	1 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 183 725	1 183 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 965	-88 779
Årets avskrivningar	-59 186	-59 186
Utgående avskrivningar	-207 151	-147 965
Bokfört värde	976 574	1 035 760
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	53 625
Årets investeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-53 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0



HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

Noter		2021-12-31		2020-12-31			
Not 8	Eget kapital						
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	54 780	184 312	748 309	48 845		
	Extra avsättning		400 000	-400 000			
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			48 845	-48 845		
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-46 658	46 658			
	Avsättning fond för yttre UH enl underhållsplan		63 000	-63 000			
	Årets resultat				132 068		
	Belopp vid årets slut	54 780	600 654	380 812	132 068		
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	250069	1,44%	2022-09-30	787 500	50 000	
	Stadshypotek AB	294587	1,44%	2023-06-01	971 484	37 608	
	Stadshypotek AB	489670	0,75%	2024-06-01	1 103 730	24 804	
	Stadshypotek AB	462621	0,90%	2025-12-01	1 325 876	20 000	
	Stadshypotek AB	483345	0,97%	2026-04-30	381 874	9 204	
	Stadshypotek AB	483346	0,97%	2026-04-30	362 764	8 740	
	Stadshypotek AB	483347	0,97%	2026-04-30	432 486	10 420	
	Stadshypotek AB	483349	0,97%	2026-04-30	345 376	8 320	
					5 711 090	169 096	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 804 494		
	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					4 865 610	
	Ställda säkerheter						
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
	Fastighetsinteckningar					9 123 000	9 123 000
	Summa ställda säkerheter					9 123 000	9 123 000
Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					169 096	169 096
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					737 500	2 626 230
						906 596	2 795 326



HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Örebro, 2022-03-31


Josef Sturzenbecker

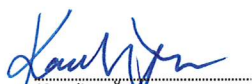

Katarina Folkesson


Linnea Brynvall


Nelia Bartley


Trine Brevér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-01


Karolina Agren

Av stämman vald revisor


Helene Majgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro, org.nr. 775000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Schantzgården 2 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 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 revisionssed 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 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

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 Schantzgården 2 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

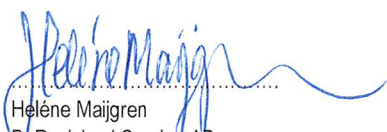
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den 1 / 4 2022

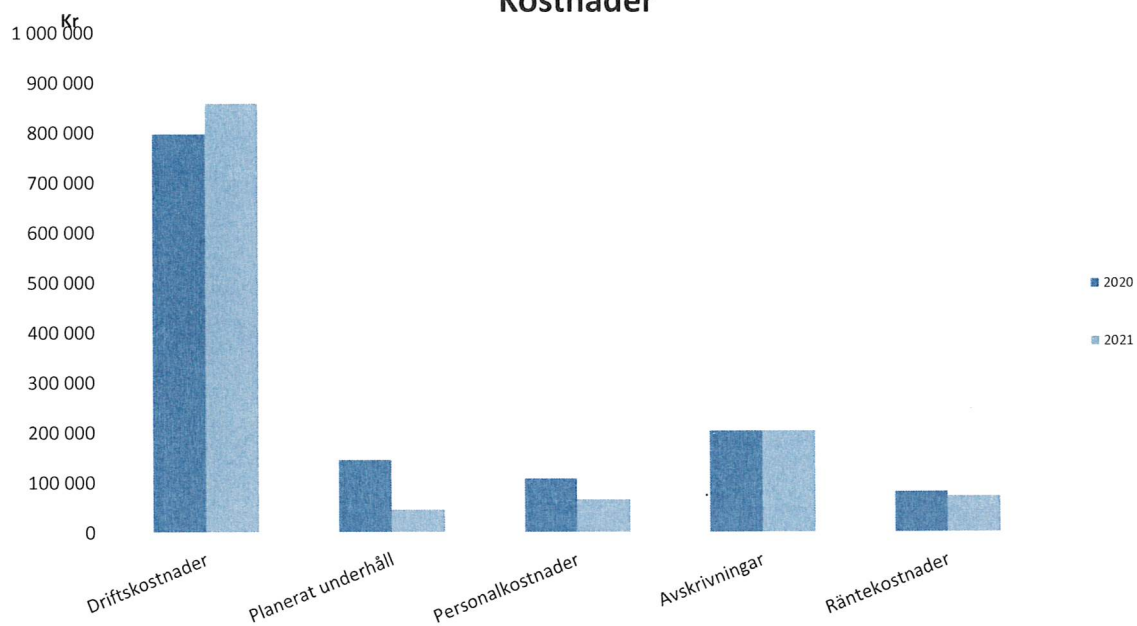

Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Karolina Ågren
Av föreningen vald revisor

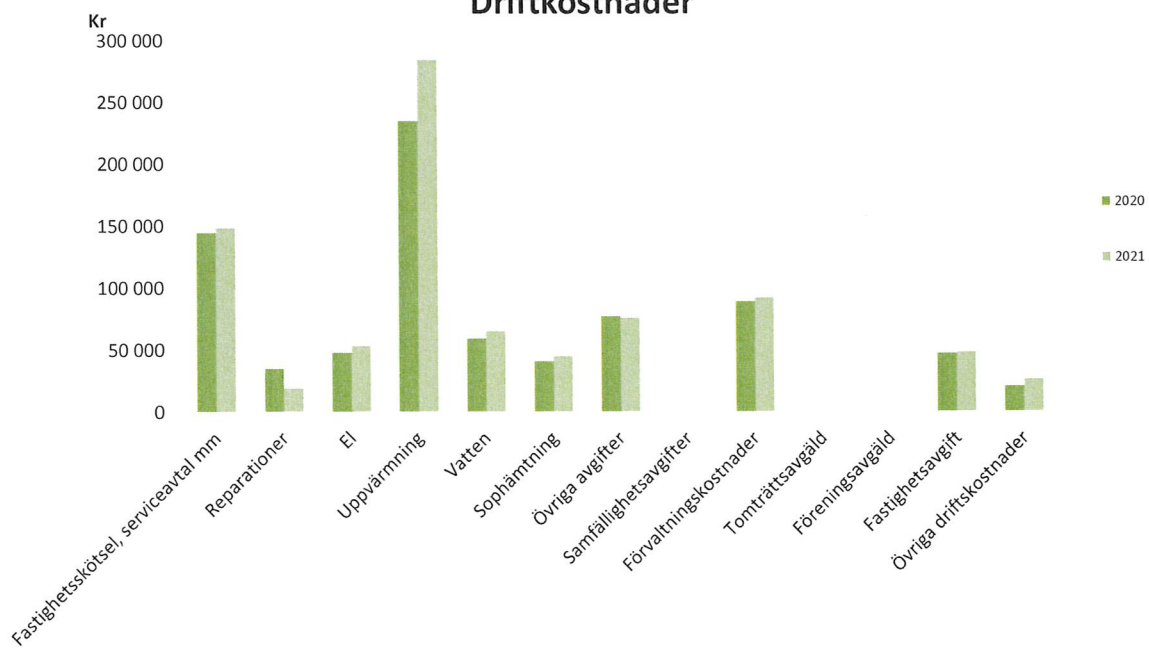


HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro



255

KR/KVM

SPARANDE



3806

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



269

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



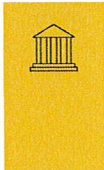
901

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 255 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3806 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 4%	 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 269 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Årsavgift 901 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 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.