ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Flädern i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flädern i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örebro Flädern 11	1944-01-03	1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget.

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	27
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2673
13	p-platser	0
Totalt 69 objekt		**2700**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 31 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Ericsson	Ordförande
Gösta Boo	Ledamot utsedd av HSB MälarDalarna
Marie Hellberg	Ledamot
Alexander Wilmson	Ledamot
Amanda Isaksson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Hellberg, Robert Ericsson, Alexander Wilmson och Amanda Isaksson.

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

Valberedning har varit: Robert Ericsson (sammankallande), Marie Hellberg, Alexander Davidsson, Amanda Isaksson samt Gösta Boo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma har hållits 2023-12-05 då 1:a beslutet av 2 togs avseende nya stadgar för föreningen. 2:a beslutet som krävs tas vid årsstämman 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Framtida höjningar under kommande år är beroende på hur räntenivåerna och energikostnaderna utvecklas. Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är god. Lånen vid bokslutsdagen uppgår till 7 247 541 kr. Under året har det amorterats 142 072 kr. Lånen är uppdelade på fem lån med olika förfallodagar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 86 000 kronor. Under året har byte av armatur med rörelsesensor i trapphusen skett. Takmålning av två sophus har genomförts och föreningen har även haft drönarbesiktning av yttertak på fastigheten.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	144	149	203	196
Skuldsättning, kr/kvm	2 684	2 737	2 784	2 826	2 868
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 711	2 765	2 812	2 854	2 897
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	317	280	259	234	211
Årsavgifter, kr/kvm	886	804	773	773	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	896	857	778	780	744
Nettoomsättning, tkr	2 420	2 193	2 100	2 106	2 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	−188	−427	196	196
Soliditet, %	18	17	18	22	20

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	50 455	0	0	50 455
Upplåtelseavgifter, kr	133 335	0	0	133 335
Underhållsfond, kr	466 875	0	−69 813	397 062
S:a bundet eget kapital, kr	**650 665**	**0**	**−69 813**	**580 852**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 164 406	−187 902	69 813	1 046 316
Årets resultat, kr	−187 902	187 902	78 406	78 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**976 504**	**0**	**148 219**	**1 124 722**
S:a eget kapital, kr	**1 627 169**	**0**	**78 406**	**1 705 574**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 813 kr

Transaktion 09222115557512248712 Signerat RE, GB, AI, MH, AD, CW, TL

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	976 503
Årets resultat, kr	78 406
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	155 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 124 722**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 124 722**

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	2 420 452	2 193 085
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	54 962	120 375
Summa rörelseintäkter		**2 475 414**	**2 313 460**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 759 962	-1 747 230
Planerat underhåll		-155 813	-290 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-71 017	-65 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 462	-286 462
Summa rörelsekostnader		-2 273 255	-2 389 602
Rörelseresultat		**202 159**	**-76 143**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 931	3 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 684	-114 964
Summa finansiella poster		-123 753	-111 759
Årets resultat		**78 406**	**-187 902**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-86 000	-86 000
Disposition underhållsfond		155 813	290 300
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		69 813	204 300
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**148 219**	**16 398**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	7 747 944	7 900 472
Mark	Not 7	41 000	41 000
Markanläggningar	Not 8	12 600	0
Inventarier	Not 9	0	146 534
		7 801 544	8 088 006
Summa anläggningstillgångar		7 801 544	8 088 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 640 136	1 296 778
Övriga kortfristiga fordringar		92 295	30 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 983	109 698
		1 851 414	1 436 906
Summa omsättningstillgångar		1 851 414	1 436 906
Summa tillgångar		**9 652 957**	**9 524 912**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 455	50 455
Upplåtelseavgifter		133 335	133 335
Underhållsfond		397 062	466 875
		580 852	650 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 046 316	1 164 406
Årets resultat		78 406	-187 902
		1 124 722	976 503
Summa eget kapital		1 705 575	1 627 169
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 166 469	6 101 041
		6 166 469	6 101 041
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 081 072	1 288 572
Leverantörsskulder		196 562	109 394
Aktuell skatteskuld		4 108	0
Fond för inre underhåll		62 070	60 299
Övriga kortfristiga skulder		31 506	14 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 595	324 182
		1 780 913	1 796 702
Summa skulder		7 947 382	7 897 743
Summa eget kapital och skulder		**9 652 957**	**9 524 912**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	78 406	-187 902
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 462	286 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	364 869	98 560
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 150	-29 379
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	191 711	-96 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	485 430	-27 355
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-185 333	0
Investeringar i maskiner/inventarier	185 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 072	-127 490
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 072	-127 490
Årets kassaflöde	**343 358**	**-154 845**
Likvida medel vid årets början	**1 296 778**	**1 451 623**
Likvida medel vid årets slut	**1 640 136**	**1 296 778**

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 1,75 %
Motorvärmaruttag 10 %

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	2 208 948	2 004 523
	Hyror	46 536	46 986
	Övriga avgifter	160 094	144 513
	Övriga intäkter	7 310	1 974
	Bruttoomsättning	2 422 888	2 197 996
	Hyresbortfall	0	-2 475
	Avsatt till inre fond	-2 436	-2 436
		2 420 452	**2 193 085**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	0	120 375
	Elstöd	54 962	0
		54 962	**120 375**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	309 250	307 959
	Reparationer	72 217	217 358
	El	212 076	182 521
	Uppvärmning	528 399	454 076
	Vatten	115 446	120 120
	Sophämtning	98 429	92 612
	Övriga avgifter	134 072	124 782
	Förvaltningskostnader	156 278	135 048
	Fastighetsavgift	82 559	76 989
	Övriga driftskostnader	51 237	35 765
		1 759 962	**1 747 230**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 761	46 247
	Övriga arvoden	0	5 600
	Revisorsarvode	5 000	0
	Sociala kostnader	14 056	13 564
		70 817	**65 411**
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	**200**
		71 017	**65 611**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	15 974 573	15 974 573
	Omklassificering från inventarier till byggnader (IMD)	185 333	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 159 906	15 974 573
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 074 101	-7 810 372
	Omklassificering från inventarier till byggnader (IMD)	-55 599	0
	Årets avskrivningar	-282 262	-263 729
	Utgående avskrivningar	-8 411 962	-8 074 101
	Bokfört värde	**7 747 944**	**7 900 472**
	Taxeringsvärde för Flädern 11 i Örebro. Värdeår 1944.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
	Byggnad - lokaler	52 000	52 000
		25 052 000	25 052 000
	Mark - bostäder hyreshus	16 600 000	16 600 000
		16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde totalt	41 652 000	41 652 000
Not 7	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	41 000	41 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
	Bokfört värde	**41 000**	**41 000**
Not 8	**Markanläggningar**		
	Omklassificering från inventarier till markanläggningar (motorvärmaruttag)	42 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 000	0
	Ackumulerade avskrivningar (omklassificerat från inventarier)	-25 200	0
	Årets avskrivningar	-4 200	0
	Utgående avskrivningar	-29 400	0
	Bokfört värde	**12 600**	**0**
Not 9	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	227 333	227 333
	Omklassificering till byggnader (IMD)	-185 333	0
	Omklassificering till markanläggningar (motorvärmaruttag)	-42 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	227 333
	Ingående avskrivningar	-80 799	-58 066
	Omklassificering till byggnader (IMD)	55 599	0
	Omklassificering till markanläggningar (motorvärmaruttag)	25 200	0
	Årets avskrivningar	0	-22 733
	Utgående avskrivningar	0	-80 799
	Bokfört värde	**0**	**146 534**

Noter		2023-12-31	2022-12-31

Not 10 Eget kapital

	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	466 875	1 164 406	-187 902
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-187 902	187 902
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-155 813	155 813	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			86 000	-86 000	
Årets resultat					78 406
Belopp vid årets slut	**133 335**	**50 455**	**397 062**	**1 046 316**	**78 406**

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	401567	1,13%	2024-12-30	979 000	40 000
Stadshypotek AB	432012	1,13%	2025-06-01	2 019 729	22 072
Stadshypotek AB	522975	1,22%	2025-12-30	1 082 000	0
Stadshypotek AB	558121	2,98%	2026-06-01	2 020 312	40 000
Stadshypotek AB	605044	4,52%	2025-03-01	1 146 500	40 000
				7 247 541	142 072
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**6 166 469**	

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 6 537 181

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	14 049 100	14 049 100
Summa ställda säkerheter	**14 049 100**	**14 049 100**

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	142 072	142 072
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	939 000	1 146 500
	1 081 072	**1 288 572**

Örebro, 2024-

Digitalt signerad av

Alexander Wilmson	Amanda Isaksson	Robert Ericsson
Gösta Boo	Marie Hellberg	

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Camilla Wargert	Theodor Lönnman
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Örebro, org.nr. 775000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern 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 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 från BoRevision 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Wargert
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROBERT ERICSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:49:36

GÖSTA BOO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:30:06

AMANDA ISAKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:29:05

MARIE HELLBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 11:21:20

ALEXANDER DAVIDSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:22:59

CAMILLA WARGERT
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:56:28

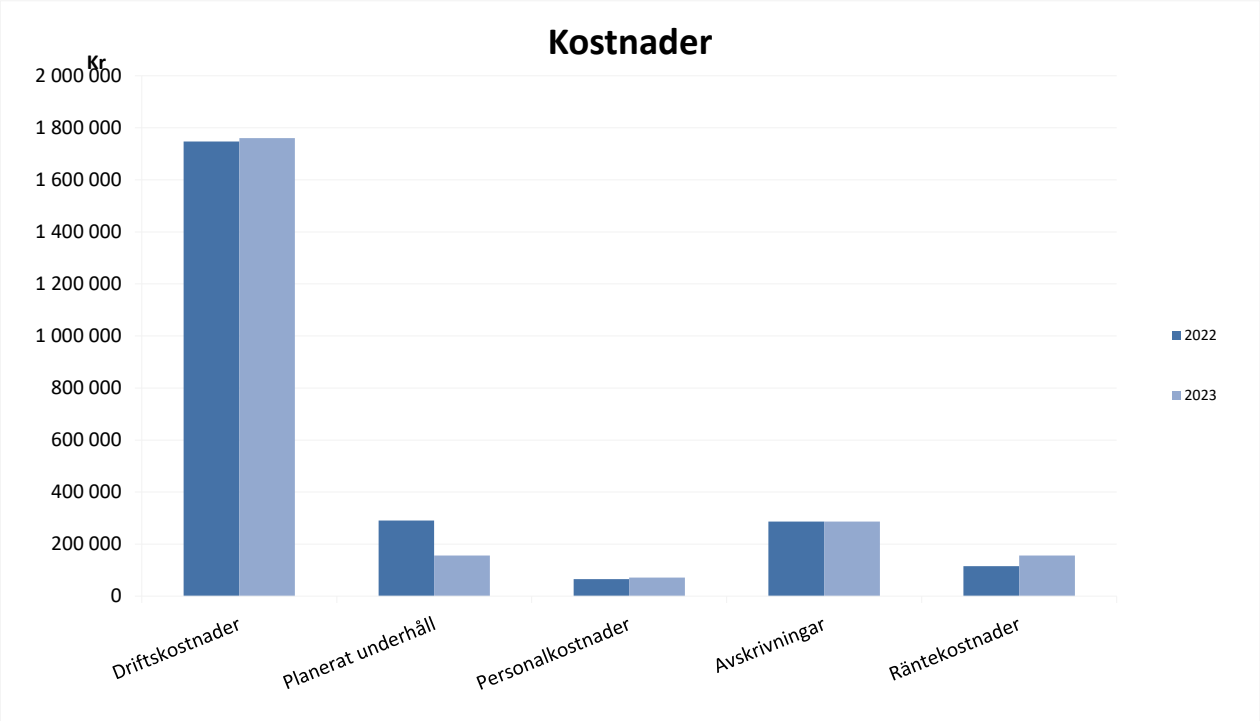
THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 19:43:29

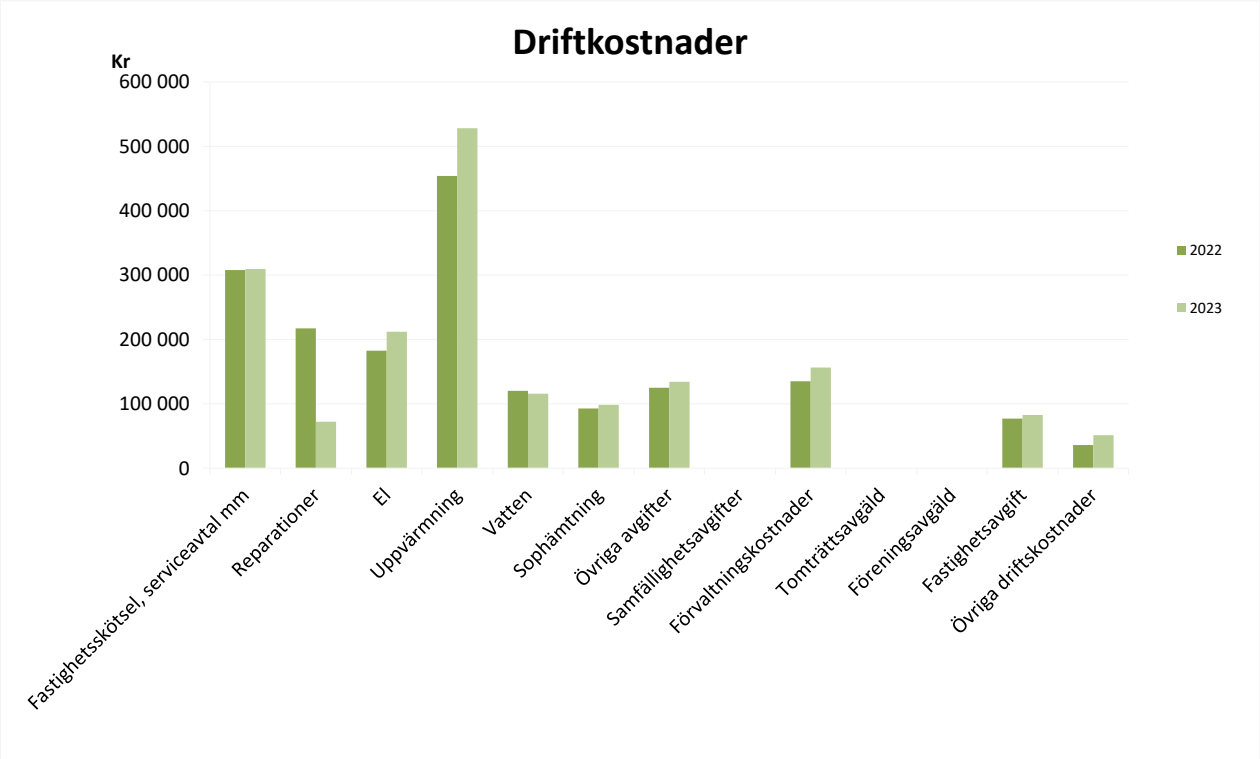
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAMILLA WARGERT
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:51:25

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 19:45:36


Kostnader
Kr
2 000 000
1 800 000
1 600 000
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Samfällighetsavgifter
Förvaltningskostnader
Tomträttsavgäld
Föreningsavgäld
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2022
2023

Org Nr: 775000-1385

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Flädern i Örebro

195 KR/KVM SPARANDE		2711 KR/KVM SKULDSÄTTNING
3% RÄNTEKÄNSLIGHET	320 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
826 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 195 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2711 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 3%	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 320 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 826 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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.