



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jägaren i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

VERKSAMHETEN

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 2019-09-11.

Föreningen som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Kyrkberget 7:5 i Lindesberg, som byggdes år 1947. Värdeår 1988.

På fastigheten finns 5 bostadshus med 10 trappuppgångar med adresserna Skyttevägen 9-11, Götavägen 11-15, Lindesberg.

Föreningens 59 bostäder fördelar sig enligt följande:

19 st 1 r o k	40,5 m ²
38 st 2 r o k	54,5 m ²
2 st 3 r o k	75,5 m ²

Lägenhetsyta: 2 989,0 m²

Inom föreningen finns 8 garageplatser, 26 parkeringsplatser samt en hyreslokal. Föreningen har installerat en laddstolpe med två laddplatser.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-08-23.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, bostadsrättstillägget inkluderas.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har skötts av företaget Kixon.

π



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

Åtgärd	År
Ombyggnation	1989
Lusthus	2009
Teliauttag	2012
Enhetsmätning el	2013
Balkongrenovering	2019
Dörrbyte	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar och reparationer: Under året har föreningen reparerat ett stort läckage på en värmekulvert. I undercentralen har två gamla oljepannor, oljetank och diverse rör tagits ut och skrotats.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad år 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 185 000 kronor. Inom de närmaste åren kommer entrépartierna att bytas ut.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 342 652 kr. Under året har föreningen amorterat 225 000 kr.

Inför år 2022 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade. Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 2 %.

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

Medlemmarna har löpande under året erhållit information från styrelsen om vad som händer i föreningen. *TL*



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15 i föreningslokalen (Skyttevägen 9). På stämman deltog 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 64 (66) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 12 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marianne Persson	ordförande
Bengt Gunnarsson	vice ordförande
Ulrika Klockars	sekreterare
Liam Rommestam	ledamot
Anar Samadov	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Gunnarsson och Ulrika Klockars. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Marianne Persson, Ulrika Klockars och Bengt Gunnarsson.

Styrelsens kunskap: Styrelsen innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisor har varit Magnus Viberg och revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Marianne Persson och Ulrika Klockars.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Marianne Persson och Bengt Gunnarsson som suppleant.

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

	2022	2021
<i>Avsättning underhållsfond</i>	-185 000	-255 000
<i>Disposition underhållsfond</i>	595 250	123 625
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>	410 250	-131 375

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

527 079 480 349

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 939	2 959	2 928	2 934	2 923
Resultat efter finansiella poster tkr	117	612	-74	-748	809
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	20%	17%	17%	20%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	926	926	917	917	917
Bankskuld kr/m ²	4 798	4 874	4 991	5 108	5 225
Räntekostnader kr/m ²	95	83	87	88	95
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	74%	78%	80%	82%	100%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	85	70	81	77

TL



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 425	2 131 375	1 018 265	611 724
Omföring av årets resultat enl årsstämma			611 724	-611 724
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-595 250	595 250	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		185 000	-185 000	
Årets resultat				116 829
Belopp vid årets slut	149 425	1 721 125	2 040 239	116 829

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 629 989
Disposition ur UH-fond	595 250
Avsatt till UH-fond	-185 000
Årets resultat	<u>116 829</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 157 069

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 157 069

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 721 125 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 527 079 kr.

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

π

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 939 257	2 959 046
Summa rörelseintäkter		2 939 257	2 959 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 124 257	-1 672 482
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 718	-40 735
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-70 215	-74 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 694	-324 060
Summa rörelsekostnader		-2 570 884	-2 112 142
Rörelseresultat		368 373	846 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 854	13 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 398	-248 671
Summa finansiella poster		-251 544	-235 179
Årets resultat		116 829	611 724

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	12 557 617	12 848 973
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 557 617	12 848 973
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 7	3 000 000	3 000 000
		3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar		15 557 617	15 848 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		390	6 152
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 451 781	3 149 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 347	97 462
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 546 518	3 253 470
Summa omsättningstillgångar		3 546 518	3 253 470
SUMMA TILLGÅNGAR		19 104 135	19 102 443

TL

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	149 425	149 425
Fond för yttre underhåll	1 721 125	2 131 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 870 550	2 280 800
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 040 239	1 018 265
Årets resultat	116 829	611 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 157 069	1 629 989
Summa eget kapital	4 027 619	3 910 789
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 10 442 652	10 752 652
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 442 652	10 752 652
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 900 000	3 815 000
Leverantörsskulder	73 088	35 769
Skatteskuld	1 794	0
Övriga kortfristiga skulder	246 995	216 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411 987	371 573
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 633 864	4 439 001
Summa skulder	15 076 516	15 191 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 104 135	19 102 443

π

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	116 829	611 724
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 694	324 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	444 523	935 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 543	-10 983
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	109 863	-17 895
Kassaflöde från löpande verksamhet	557 929	906 907
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-36 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-36 338	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-225 000	-349 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-349 520
Årets kassaflöde	296 591	557 387
Likvida medel vid årets början	6 131 307	5 573 921
Likvida medel vid årets slut	6 427 898	6 131 307

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

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 75 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	År
Ursprunglig byggnad	75
Enhetsmätning el	15

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 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.

π

**HSB Brf Jägaren i Lindesberg**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 767 296	2 767 296
	Hyrer	86 880	87 160
	Övriga avgifter	99 341	110 580
	Övriga intäkter	10 346	20 306
	Bruttoomsättning	2 963 863	2 985 342
	Hyresrabatter och övriga avdrag	671	-180
	Hyresbortfall	-280	-1 120
	Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
		2 939 257	2 959 046
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	332 969	308 925
	Reparationer	41 626	131 400
	El	226 507	210 713
	Uppvärmning	356 337	367 268
	Vatten	189 042	167 749
	Sophämtning	93 014	88 269
	Övriga avgifter	81 351	90 783
	Förvaltningskostnader	131 178	126 080
	Fastighetsavgift	60 171	57 671
	Övriga driftskostnader	16 813	0
	Planerat underhåll	595 250	123 625
		2 124 257	1 672 482
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	1 525	2 498
	Juridiska avgifter	15 908	8 813
	Revisionskostnad	10 875	9 950
	Medlems- och styrelseaktiviteter	860	724
	Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
	Övriga kostnader	800	0
		48 718	40 735
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 355	54 821
	Revisorsarvode	6 714	6 749
	Sociala kostnader	12 946	13 095
		70 015	74 665
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
		200	0
		70 215	74 665

Föreningen har inte haft några anställda under året.

TL



HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	21 764 121	21 764 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 764 121	21 764 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 956 793	-8 632 733
Årets avskrivningar	-324 060	-324 060
Utgående avskrivningar	-9 280 853	-8 956 793
Bokfört värde	12 483 269	12 807 329
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 644	41 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 644	41 644
Bokfört värde	41 644	41 644
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	36 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 338	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 634	0
Utgående avskrivningar	-3 634	0
Bokfört värde	32 704	0
Summa byggnader och mark	12 557 617	12 848 973
Taxeringsvärde för Kyrkberget 7:5 i Lindesberg. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 800 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	162 000	160 000
	15 962 000	15 160 000
Mark - bostäder hyreshus	3 357 000	3 357 000
Mark - lokaler	108 000	100 000
	3 465 000	3 457 000
Taxeringsvärde totalt	19 427 000	18 617 000
Not 7 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-09-15, ränta 0,8 %	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

π



HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 883	17 843
Skattefordran	0	706
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 427 898	3 131 307
	3 451 781	3 149 856

Not 9 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 425	2 131 375	1 018 265	611 724
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			611 724	-611 724
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-595 250	595 250	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		185 000	-185 000	
Årets resultat				116 829
Belopp vid årets slut	149 425	1 721 125	2 040 239	116 829

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lindesbergs Kommun	FRI4	0,00%	2078-12-30	21 890	0
Stadshypotek AB	142577	1,55%	2026-12-01	3 493 341	200 000
Stadshypotek AB	184838	4,42%	2025-09-30	3 590 000	100 000
Swedbank	854082187	1,71%	2024-11-25	3 637 421	0
Swedbank	2759400290	1,81%	2023-09-25	3 600 000	0
				14 342 652	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**10 442 652**

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

12 842 652

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

20 800 000

20 800 000

Summa ställda säkerheter**20 800 000****20 800 000****Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 600 000	3 615 000
	3 900 000	3 815 000

TL



HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Örebro, 2023-05-11

Anar Samadov
Anar Samadov

Bengt Gunnarsson
Bengt Gunnarsson

Liam Rommestam
Liam Rommestam

Ulrika Klockars
Ulrika Klockars

Marianne Persson
Marianne Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24

Magnus Viberg
Magnus Viberg

Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman
Theodor Lönnman

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Lindesberg, org.nr. 777100-1133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Lindesberg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, 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 detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Jägaren i Lindesberg för räkenskapsåret 2022 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:

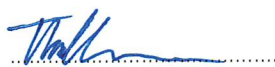
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lindesberg den 24/5 2023



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Viberg
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Jägaren i Örebro



348

KR/KVM

SPARANDE



4798

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



258

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



926

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

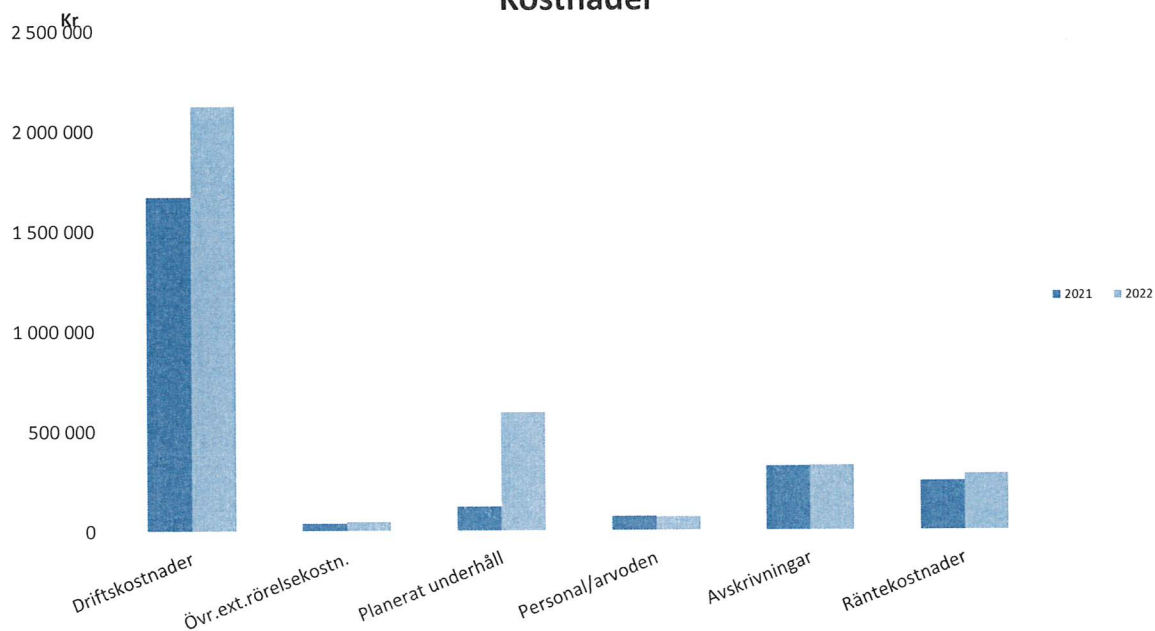
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	348 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	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 4798 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 5%	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 258 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 926 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.

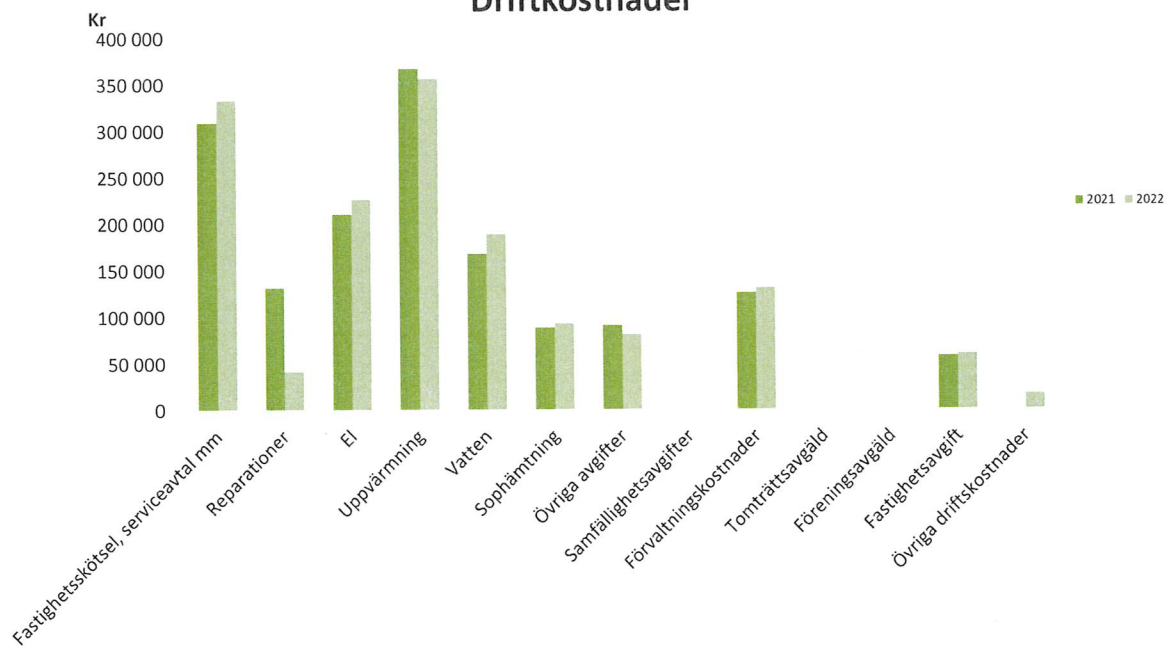


HSB Brf Jägaren i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs brf Jägaren i Lindesberg

År 2023-2027

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsgäande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	Byte dörrar och underhåll av entrépartier, löpande underhåll	962 000
2024	Asfaltering, löpande underhåll	249 000
2025	Löpande underhåll	28 000
2026	OVK-besiktning, löpande underhåll	43 000
2027	Asfaltering, löpande underhåll	197 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån, bunden ränta	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Låneränta på omsatta lån, rörlig ränta	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelintäktsränta

Inlåningskonto / placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Specialinlåning HSB	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp (2022-12-31)	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	3 590 000	2022-09-30	1,74 %	4,42 %	2025-09-30 (bunden)

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1947	59	2 989 kvm	93 kvm

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Information till delägarna



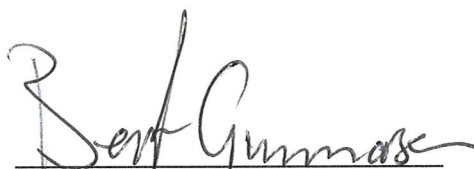
- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum L
Lindesberg den 11/5- 2023
HSBs Bostadsrättsförening Jägaren


Marianne Persson


Bengt Gunnarsson