



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB brf Schantzgården 2 i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 - 84,5m ²

Lägenhetsyta: 1500,5 m²

Inom föreningen finns det 5 p-platser.

Fastigheten är fr.o.m. 2022-01-01 fullvärdesförsäkrad i Folksam, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast under år 2021.

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 64 (fg år 60) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 2 (fg år 5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Trine Tjervaag Brever	ordförande
Eliza Happonen	sekreterare
Josef Sturzenbecker	vice ordförande
Sofie Sundell	ledamot
Kerstin Winge	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna, studieorg.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Trine Tjervaag Brever, Sofie Sundell och Eliza Happonen.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Trine Tjervaag Brever, Josef Sturzenbecker, Sofie Sundell och Eliza Happonen.

Vicevärd

Posten är vakant.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Josefin Sjösten och Isak Wirling (sammankallande).

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Linnéa Brynvall utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Trine Tjervaag Brever som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25 i föreningslokalen Schantzgatan 8. På stämman deltog 13 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har OVK-besiktning utförts. Större planerade underhåll de närmaste åren är byte till säkerhetsdörrar.

Föreningen har en underhållsplan. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 83 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 541 994 kr. Under året har föreningen amorterat 169 096 kr.

Inför år 2022 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade. Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 3,5 %.

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 styrelsens ansvar. Föreningen har genomfört två städdagar under året.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 371	1 382	1 387	1 344	1 338
Resultat efter finansiella poster tkr	146	132	49	-105	-11
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	16%	14%	13%	15%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	901	901	901	875	875
Bankskuld kr/m ²	3 693	3 806	3 919	4 018	4 119
Räntekostnader kr/m ²	44	49	55	56	62
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	21%	26%	27%	28%	38%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	55	42	45	53	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 780	600 654	380 812	132 068
Omföring av årets resultat enl årsstämma			132 068	-132 068
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-20 520	20 520	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		83 000	-83 000	
Årets resultat				145 705
Belopp vid årets slut	54 780	663 134	450 401	145 705

Resultatdisposition

Balanserat resultat	512 881
Disponerat ur UH-fonden	20 520
Avsatt till UH-fonden	-83 000
Årets resultat	<u>145 705</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	596 105

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	596 105
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 663 134 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 83 225 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 806	1 382 497
Summa rörelseintäkter		1 370 806	1 382 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-873 136	-858 990
Planerat underhåll		-20 520	-46 658
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 970	-67 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 303	-204 303
Summa rörelsekostnader		-1 162 929	-1 177 188
Rörelseresultat		207 877	205 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 633	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 805	-73 241
Summa finansiella poster		-62 172	-73 241
Årets resultat		145 705	132 068
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 000	-63 000
Disposition underhållsfond		20 520	46 658
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-62 480	-16 342
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		83 225	115 726

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 5	4 893 744	5 038 861
Mark	Not 6	21 000	21 000
Markanläggningar	Not 7	917 388	976 574
		<u>5 832 132</u>	<u>6 036 435</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 832 132</u>	<u>6 036 435</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	33 450
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 298 502	1 059 896
Övriga kortfristiga fordringar		16 476	13 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 689	36 666
		<u>1 355 667</u>	<u>1 143 100</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 355 667</u>	<u>1 143 100</u>
Summa tillgångar		<u>7 187 799</u>	<u>7 179 535</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 780	54 780
Underhållsfond		663 134	600 654
		<u>717 914</u>	<u>655 434</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		450 401	380 812
Årets resultat		145 705	132 068
		<u>596 105</u>	<u>512 881</u>
Summa eget kapital		<u>1 314 019</u>	<u>1 168 315</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 476 630	4 804 494
		<u>4 476 630</u>	<u>4 804 494</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 065 364	906 596
Leverantörsskulder		89 431	58 938
Aktuell skatteskuld		3 212	1 232
Fond för inre underhåll		27 790	27 790
Övriga kortfristiga skulder		16 894	15 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 458	196 679
		<u>1 397 149</u>	<u>1 206 726</u>
Summa skulder		<u>5 873 779</u>	<u>6 011 220</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 187 799</u>	<u>7 179 535</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	145 705	132 068
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	204 303	204 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>350 008</u>	<u>336 371</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 039	-34 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 655	-11 551
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>407 702</u>	<u>289 839</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-169 096	-169 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-169 096</u>	<u>-169 096</u>
Årets kassaflöde	238 606	120 743
Likvida medel vid årets början	1 059 896	939 153
Likvida medel vid årets slut	1 298 502	1 059 896

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 1,66 %

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 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 352 064	1 352 064
Hyror	18 000	18 000
Övriga intäkter	742	12 433
	<u>1 370 806</u>	<u>1 382 497</u>
	1 370 806	1 382 497
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	102 268	148 730
Reparationer	35 452	19 175
El	78 686	53 338
Uppvärmning	286 324	284 216
Vatten	77 054	65 566
Sophämtning	49 740	45 167
Övriga avgifter	77 134	76 020
Förvaltningskostnader	97 470	92 332
Fastighetsavgift	50 127	48 147
Övriga driftskostnader	18 882	26 299
	<u>873 136</u>	<u>858 990</u>
	873 136	858 990
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 400	41 050
Vicevärdsarvode	0	6 498
Övriga arvoden	6 800	3 250
Revisorsarvode	0	1 231
Löner och andra ersättningar	0	74
Sociala kostnader	14 570	14 934
	<u>64 770</u>	<u>67 037</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	64 970	67 237

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 733 971	8 733 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 733 971	8 733 971
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 695 110	-3 549 993
Årets avskrivningar	-145 117	-145 117
Utgående avskrivningar	-3 840 227	-3 695 110
Bokfört värde	4 893 744	5 038 861
Taxeringsvärde för Spettet 19 i Örebro. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 600 000	14 000 000
	17 600 000	14 000 000
Mark - bostäder hyreshus	8 200 000	7 800 000
	8 200 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	25 800 000	21 800 000
Not 6 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 000	21 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 000	21 000
Bokfört värde	21 000	21 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 183 725	1 183 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 183 725	1 183 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 151	-147 965
Årets avskrivningar	-59 186	-59 186
Utgående avskrivningar	-266 337	-207 151
Bokfört värde	917 388	976 574

Örebro, 2023-

Digitalt signerad av

.....
Eliza Happonen

.....
Josef Sturzenbecker

.....
Trine Brevér

.....
Kerstin Winge

.....
Linnea Brynvall

.....
Sofie Sundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

.....
Karolina Ågren

Av stämman vald revisor

.....
Theodor Lönnman

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 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 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Schantzgården 2 i Örebro 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

Karolina Ågren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TRINE BREVER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:50:17



KERSTIN WINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:21:04



ELIZA HAPPONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:54:52



JOSEF STURZENBECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 23:59:07



SOFIE SUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:35:48



LINNÉA BRYNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 08:10:35



KAROLINA ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:28:23



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:32:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAROLINA ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:29:52

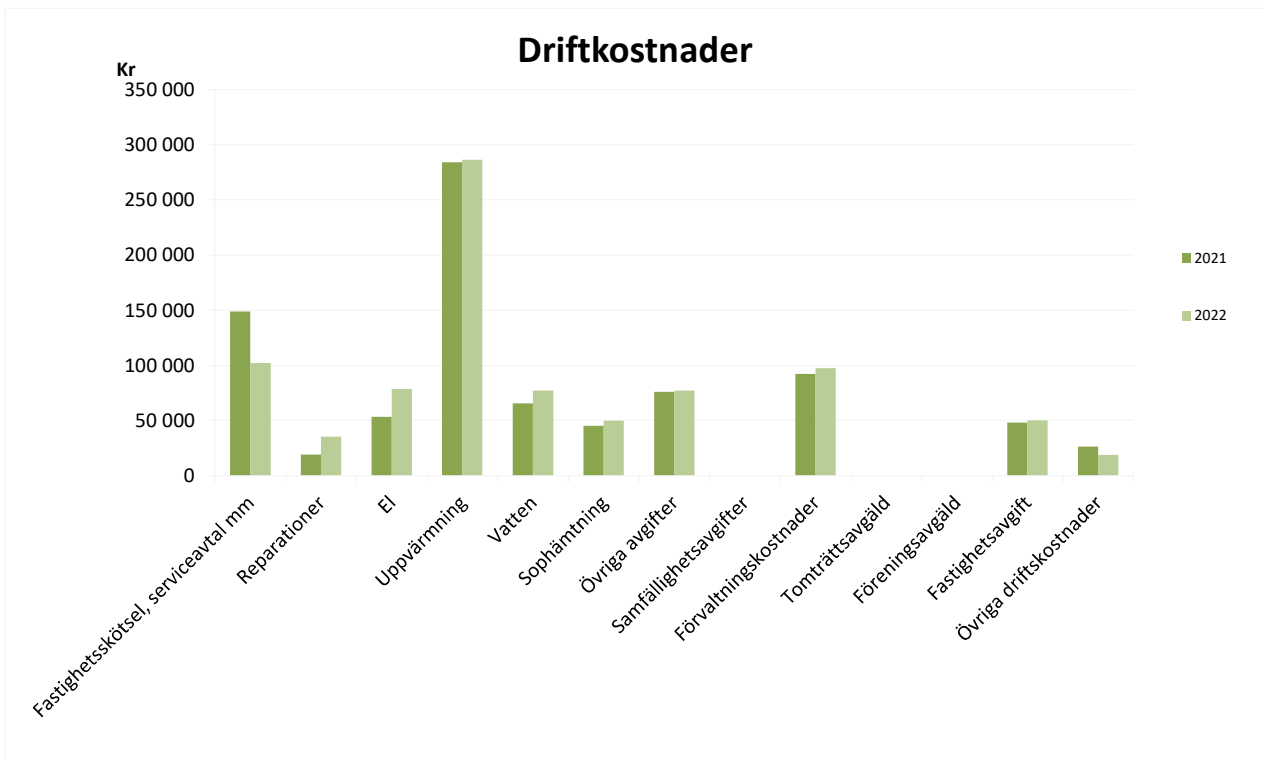
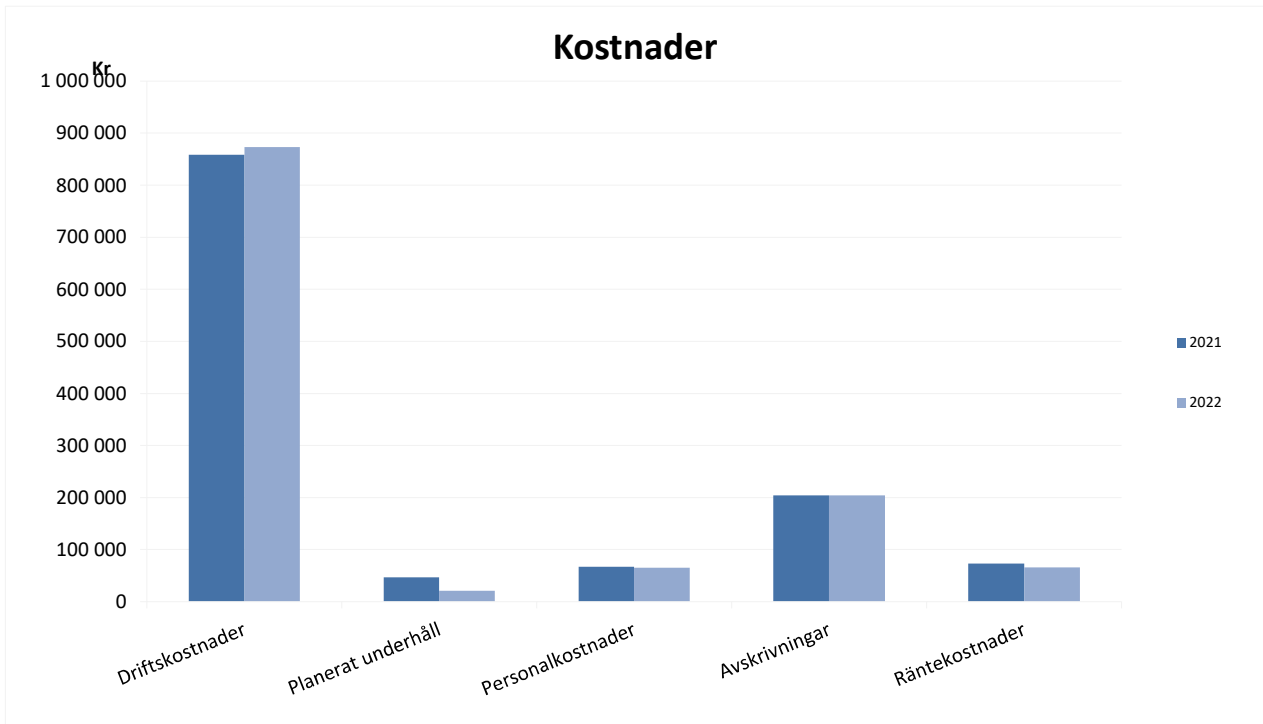


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:35:20







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro



247

KR/KVM

SPARANDE



3693

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



295

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



901

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 247 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3693 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 295 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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