



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spettet 19	1939-03-13	1939
Spettet 20	1939-03-13	1939
Spettet 21	1939-03-13	1939
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1500
5	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1500

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Trine Brever	Ordförande
Anna Wiktorsson	Ledamot
Asp Ulrika	Ledamot
Josefin Sjösten	Ledamot
Sofie Sundell	Ledamot

Firman tecknas två i förening av Anna Wiktorsson, Josefin Sjösten, Sofie Sundell, Trine Brever.

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



Valberedning har varit Isak Wirling (sammanställande) och Clara Hällzon, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%. En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Under året har OVK-besiktning utförts. Föreningen har även investerat i nya lägenhetsdörrar och ett antal övriga dörrar i fastigheten samt nya lås, vilket har bokförts som en investering. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 83 000 kronor.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	240	247	255	266	178
Skuldsättning, kr/kvm	3 581	3 693	3 806	3 919	4 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 581	3 693	3 806	3 919	4 018
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	315	295	269	228	245
Årsavgifter, kr/kvm	933	901	901	901	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	952	914	921	925	895
Nettoomsättning, tkr	1 428	1 371	1 382	1 387	1 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	146	132	49	-105
Soliditet, %	20	18	16	14	13

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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 780	0	0	54 780
Underhållsfond, kr	663 134	0	79 563	742 697
S:a bundet eget kapital, kr	717 914	0	79 563	797 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	450 401	145 705	-79 563	516 542
Årets resultat, kr	145 705	-145 705	125 885	125 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	596 106	0	46 322	642 427
S:a eget kapital, kr	1 314 020	0	125 885	1 439 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 437 kr

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	596 105
Årets resultat, kr	125 885
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	642 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	642 427
------------------------------------	----------------

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	1 428 336	1 370 806
Summa rörelseintäkter		1 428 336	1 370 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-945 584	-873 136
Planerat underhåll		-3 438	-20 520
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 220	-64 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 226	-204 303
Summa rörelsekostnader		-1 236 467	-1 162 929
Rörelseresultat		191 869	207 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 103	3 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 087	-65 805
Summa finansiella poster		-65 984	-62 172
Årets resultat		125 885	145 705
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 000	-83 000
Disposition underhållsfond		3 437	20 520
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-79 563	-62 480
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		46 322	83 225

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 5	5 485 096	4 893 744
Mark	Not 6	21 000	21 000
Markanläggningar	Not 7	873 536	917 388
		<u>6 379 632</u>	<u>5 832 132</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 379 632</u>	<u>5 832 132</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 313	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		674 257	1 298 502
Övriga kortfristiga fordringar		17 863	16 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 562	40 689
		<u>735 995</u>	<u>1 355 667</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>735 995</u>	<u>1 355 667</u>
Summa tillgångar		<u>7 115 627</u>	<u>7 187 799</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 780	54 780
Underhållsfond		742 697	663 134
		<u>797 477</u>	<u>717 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		516 542	450 401
Årets resultat		125 885	145 705
		<u>642 427</u>	<u>596 105</u>
Summa eget kapital		<u>1 439 904</u>	<u>1 314 019</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 174 484	4 476 630
		<u>4 174 484</u>	<u>4 476 630</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 198 414	1 065 364
Leverantörsskulder		110 729	89 431
Aktuell skatteskuld		5 522	3 212
Fond för inre underhåll		27 790	27 790
Övriga kortfristiga skulder		16 268	16 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 515	194 458
		<u>1 501 238</u>	<u>1 397 149</u>
Summa skulder		<u>5 675 722</u>	<u>5 873 779</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 115 627</u>	<u>7 187 799</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	125 885	145 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	230 226	204 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	209 196	350 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 573	26 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 961	31 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 662	407 702
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-630 811	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-630 811	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-169 096	-169 096
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-169 096	-169 096
Årets kassaflöde	-624 245	238 606
Likvida medel vid årets början	1 298 502	1 059 896
Likvida medel vid årets slut	674 257	1 298 502

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 1,74 %

Markanläggningar 5 %

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	1 399 392	1 352 064
Hyror	21 300	18 000
Övriga intäkter	10 944	742
Bruttoomsättning	<u>1 431 636</u>	<u>1 370 806</u>
Hyresbortfall	-3 300	0
	1 428 336	1 370 806
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	118 910	102 268
Reparationer	20 353	35 452
El	60 651	78 686
Uppvärmning	325 241	286 324
Vatten	86 807	77 054
Sophämtning	55 444	49 740
Övriga avgifter	80 655	77 134
Förvaltningskostnader	111 525	97 470
Fastighetsavgift	52 437	50 127
Övriga driftskostnader	33 561	18 882
	945 584	873 136
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 150	43 400
Övriga arvoden	2 850	6 800
Revisorsarvode	7 388	0
Sociala kostnader	13 632	14 570
	57 020	64 770
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	57 220	64 970

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 733 971	8 733 971
Årets nyanskaffning (dörrar)	777 726	0
Omklassificerat till markanläggningar (p-platser)	-146 915	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 364 782	8 733 971
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 840 227	-3 695 110
Årets omklassificeringar till markanläggningar (p-platser)	123 913	0
Årets avskrivningar	-163 373	-145 117
Utgående avskrivningar	-3 879 686	-3 840 227
Bokfört värde	5 485 096	4 893 744
Taxeringsvärde för Spettet 19 i Örebro. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000
Mark - bostäder hyreshus	8 200 000	8 200 000
	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde totalt	25 800 000	25 800 000
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
Årets omklassificeringar från byggnader (p-platser)	146 915	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 330 640	1 183 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-266 337	-207 151
Årets omklassificeringar från byggnader (p-platser)	-123 913	0
Årets avskrivningar	-66 854	-59 186
Utgående avskrivningar	-457 104	-266 337
Bokfört värde	873 536	917 388

Noter		2023-12-31		2022-12-31	
Not 8	Eget kapital				
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	54 780	663 134	450 401	145 705
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			145 705	-145 705
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-3 437	3 437	
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		83 000	-83 000	
	Årets resultat				125 885
	Belopp vid årets slut	54 780	742 697	516 542	125 885
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
					Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	462621	0,90%	2025-12-01	1 285 876
	Stadshypotek AB	483345	0,97%	2026-04-30	363 466
	Stadshypotek AB	483346	0,97%	2026-04-30	345 284
	Stadshypotek AB	483347	0,97%	2026-04-30	411 646
	Stadshypotek AB	483349	0,97%	2026-04-30	328 736
	Stadshypotek AB	489670	0,75%	2024-06-01	1 054 122
	Stadshypotek AB	577513	4,04%	2027-09-30	687 500
	Stadshypotek AB	622171	3,91%	2028-06-01	896 268
					5 372 898
					169 096
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 174 484
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till				4 527 418
	Ställda säkerheter				
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
	Fastighetsinteckningar			9 123 000	9 123 000
	Summa ställda säkerheter			9 123 000	9 123 000
Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			169 096	169 096
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			1 029 318	896 268
				1 198 414	1 065 364

Örebro 2024-

Digitalt signerad av

.....
Anna Wiktorsson

.....
Ulrika Asp

.....
Josefin Sjösten

.....
Trine Brever

.....
Sofie Sundell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

.....
Karolina Ågren

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

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 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den / 2024

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Karolina Ågren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-18 kl. 15:34:10



JOSEFIN SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:47:32



ANNA WIKTORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:53:32



ASP ULRIKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:09:22



SOFIE SUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:10:12



KAROLINA ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:57:41



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:49:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-19 kl. 17:56:45

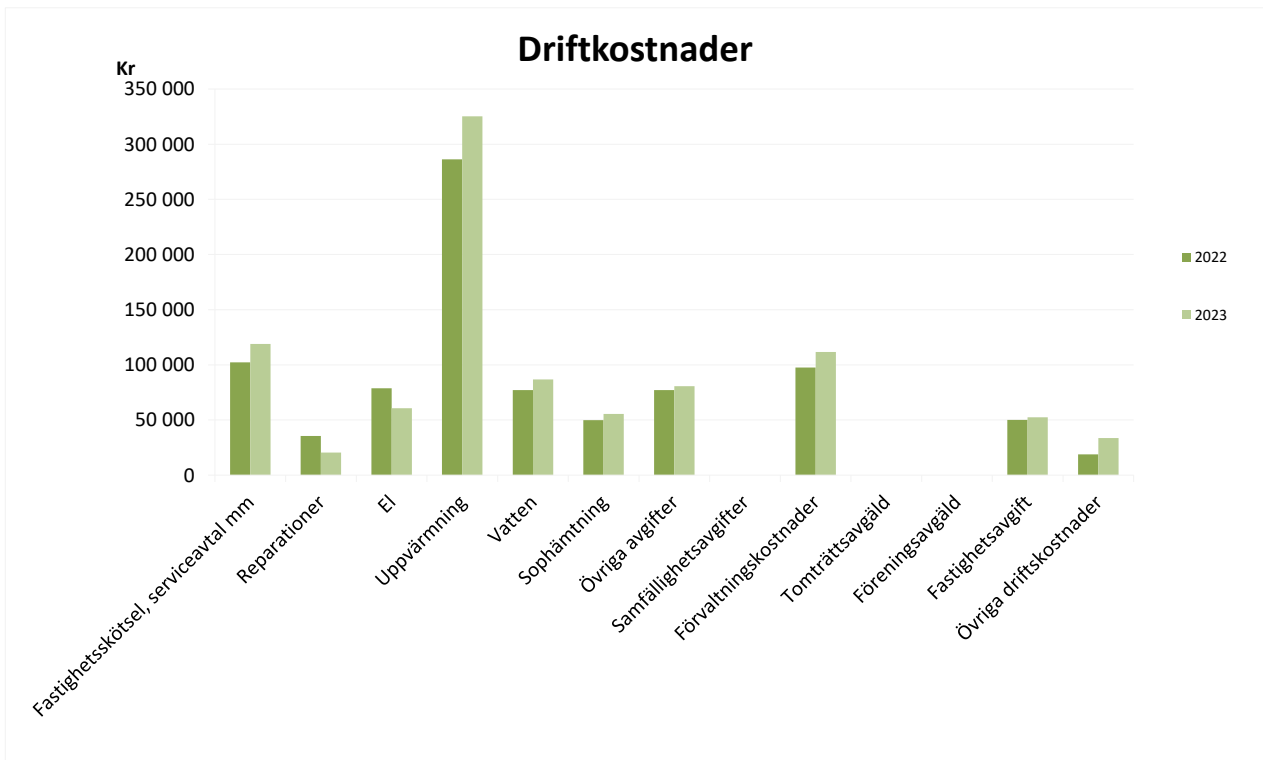
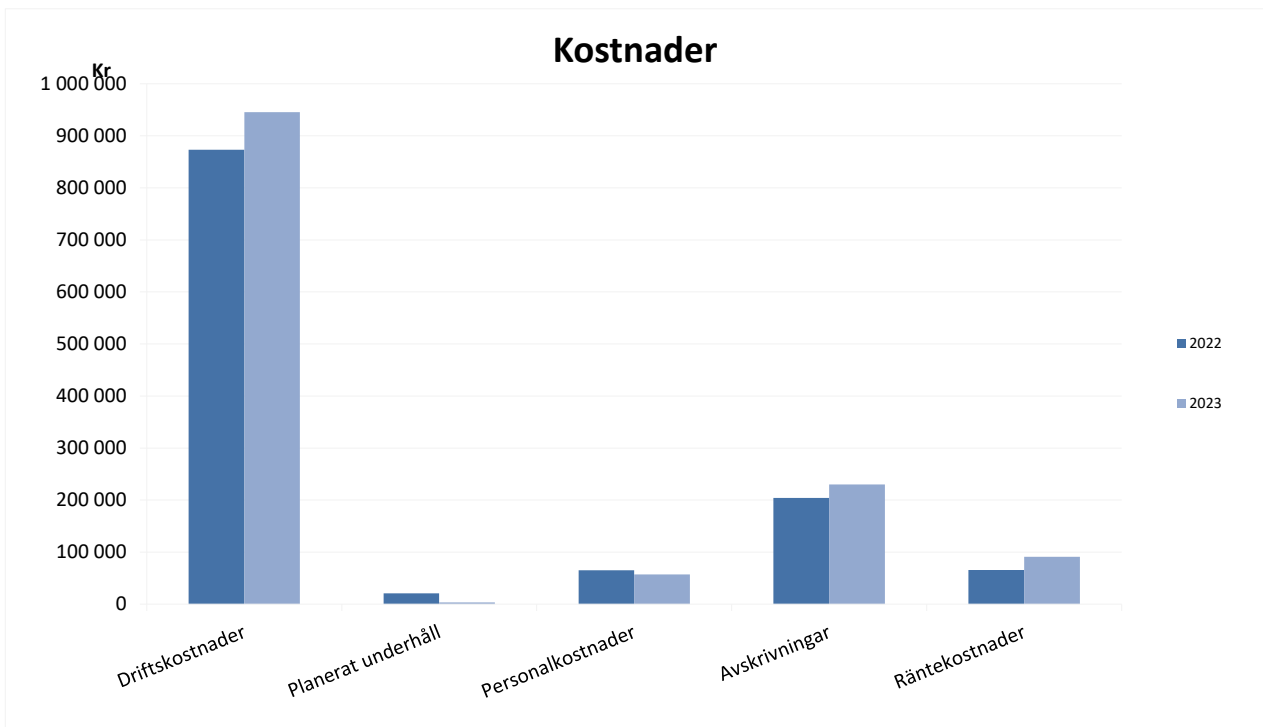


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:51:31







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Schantzgården 2 i Örebro



240
KR/KVM
SPARANDE



3581
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



315
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



933
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 240 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 3581 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 315 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 933 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.