



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Råven i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Råven i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-11-09.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Råven 15 i Örebro, som byggdes år 1981. På fastigheten finns flera sammanbundna bostadshus med tillsammans 6 trappuppgångar med adresserna Trädgårdsgatan 23 och 25, Rudbecksgatan 43 samt Manillagatan 30, 32 och 34, Örebro.

Föreningens 71 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	1 rok	25,0 – 44,0 m ²
22 st	2 rok	70,0 – 77,5 m ²
22 st	3 rok	82,5 – 85,5 m ²
22 st	4 rok	96,5 – 118,5 m ²

Inom föreningen finns 2 lokaler, 13 förråd, 12 garage och 28 parkeringsplatser inkl. carport, samt ett övernattningsrum och bastu.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Råven 15	1978-06-15	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6044
2	lokaler (hyresrätt)	0
12	garageplatser	0
28	p-platser	0
Totalt 113 objekt		6044



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henry Karlsson	Ordförande
Klas Axel Funke	Ledamot
Bore Wistrand	Ledamot
Leif Axelsson	Ledamot
Mattias Lesnik	Ledamot
Kim Järlström	Ledamot
Britt-Marie Grabö	Ledamot
Hans Martinsson	Ledamot
Camilla Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Henry Karlsson, Kim Järlström, Bore Wistrand, Britt-Marie Grabö och Mattias Lesnik.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klas Funke, Camilla Eriksson och Henry Karlsson.

Revisorer har varit: Zivko Kokic med Kerstin Östlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lilian Jildenstål (sammanställande), Alf Sjölin samt Lena Nyström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2% och fr.o.m. 2023-07-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Årets fonderingsbehov uppgår till 541 000 kronor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-08-28.

Den administrativa förvaltningen och fastighetsskötseln sköts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har skötts av Stådsöns Fastighetsvård AB. Hissarna sköts av HissCentralen AB.

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

Årtal	Ändamål
2021	Hissar
2022	Renovering av tvättstugor Manillagatan 32 och Rudbecksgatan 43
2020-2021	Elbilsladdare
2017-2020	Hissar
2019	Passersystem, installerat nytt
2018	Friköp av tomträtt
2015	Ytterbelysning
2015	Undercentral
2013-2014	Ventilation
2009	Installation enhetsmätning el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 14 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Föreningen har egen e-postadress: brf.raven.orebro@gmail.com

Föreningen har även en egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/raven där föreningen lägger ut sitt RåvenNytt som även delas ut. Under år 2023 blev det 5 stycken. All information finns även på föreningens hemsida och föreningens facebook-grupp HSB Brf Råven i Örebro.

Lesnik Mattias och Axelsson Leif har gått kursen Styrelsens ansvar. Styrelsen går ett antal elektroniska kurser arrangerade av HSB.

Föreningen har haft två medlemsmöten. Föreningen har även haft en vårdag och en höstdag.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	255	263	262	288	257
Skuldsättning, kr/kvm	5 765	5 808	5 849	5 897	5 932
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 765	5 808	5 849	5 897	5 932
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	229	190	190	171	182
Årsavgifter, kr/kvm	768	729	716	717	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	846	777	762	756	769
Nettoomsättning, tkr	4 982	4 696	4 606	4 572	4 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 003	478	821	1 140	95
Soliditet, %	24	22	21	19	17

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 387 243	0	0	2 387 243
Underhållsfond, kr	2 314 335	0	437 066	2 751 401
S:a bundet eget kapital, kr	4 701 578	0	437 066	5 138 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 966 717	477 643	-437 066	5 007 294
Årets resultat, kr	477 643	-477 643	1 003 189	1 003 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 444 360	0	566 123	6 010 483
S:a eget kapital, kr	10 145 938	0	1 003 189	11 149 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 541 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 934 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 444 360
Årets resultat, kr	1 003 189
Reservation till underhållsfond, kr	-541 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 934
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 010 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 010 483
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 981 591	4 695 739
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	132 777	0
Summa rörelseintäkter		5 114 368	4 695 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 665 855	-2 563 986
Planerat underhåll	Not 5	-103 934	-675 459
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-180 020	-196 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 831	-433 848
Summa rörelsekostnader		-3 383 640	-3 869 723
Rörelseresultat		1 730 728	826 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 285	10 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 824	-359 079
Summa finansiella poster		-727 539	-348 373
Årets resultat		1 003 189	477 643
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-541 000	-552 000
Disposition underhållsfond		103 934	675 459
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-437 066	123 459
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		566 123	601 102

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	16 153 220	16 245 914
Mark	Not 8	26 382 705	26 382 705
Markanläggningar	Not 9	68 481	78 264
Inventarier	Not 10	0	331 354
		<u>42 604 406</u>	<u>43 038 237</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 104 406</u>	<u>43 038 237</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45	5 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	429 399	254 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 436	161 870
		<u>650 880</u>	<u>421 441</u>
Kassa och bank	Not 13	2 493 180	3 060 754
Summa omsättningstillgångar		<u>3 144 060</u>	<u>3 482 196</u>
Summa tillgångar		<u>47 248 466</u>	<u>46 520 433</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 387 243	2 387 243
Underhållsfond		2 751 401	2 314 335
		<u>5 138 644</u>	<u>4 701 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 007 294	4 966 717
Årets resultat		1 003 189	477 643
		<u>6 010 483</u>	<u>5 444 360</u>
Summa eget kapital		<u>11 149 126</u>	<u>10 145 938</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 267 249	10 623 000
		<u>21 267 249</u>	<u>10 623 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 576 251	24 480 500
Leverantörsskulder		231 222	185 337
Fond för inre underhåll		269 321	298 513
Övriga kortfristiga skulder		28 007	45 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 290	741 894
		<u>14 832 091</u>	<u>25 751 495</u>
Summa skulder		<u>36 099 340</u>	<u>36 374 495</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 248 466</u>	<u>46 520 433</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 003 189	477 643
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	433 831	433 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 437 020	911 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 439	-19 258
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-15 155	-118 273
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 192 426	773 959
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-260 000	-246 999
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-246 999
Årets kassaflöde	932 426	526 960
Likvida medel vid årets början	3 060 754	2 533 794
Likvida medel vid årets slut	3 993 180	3 060 754

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 1,44 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 282 902	4 096 560
Hyror	279 620	248 845
Övriga avgifter (IMD och bredband)	361 577	311 783
Övriga intäkter	60 295	39 688
Bruttoomsättning	4 984 394	4 696 876
Hyresrabatter och övriga avdrag	-3	-537
Hyresbortfall	-2 800	-600
	4 981 591	4 695 739
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	132 777	0
	132 777	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	479 941	443 606
Reparationer	88 265	233 177
El	512 054	394 451
Uppvärmning	745 309	619 159
Vatten	127 822	133 928
Sophämtning	135 385	122 071
Övriga avgifter	174 743	178 499
Förvaltningskostnader	188 018	173 957
Fastighetsavgift	137 159	132 189
Övriga driftskostnader	77 158	132 949
	2 665 855	2 563 986
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt (plåt)	19 299	0
Underhåll enligt plan (dörrautomatik, belysning, elarbeten (parkering)	84 636	0
Underhåll övrigt (skorstenar, kortläsare, kanalfläkt, tvättstuga)	0	675 459
	103 934	675 459
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 200	71 000
Vicevärdsarvode	73 080	80 160
Övriga arvoden	6 099	11 668
Revisorsarvode	6 100	6 596
Sociala kostnader	26 541	27 006
	180 020	196 430

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 082 307	29 082 307
Omklassificering från maskiner och inventarier till byggnader (passersystem)	414 193	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 496 500	29 082 307
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 836 393	-12 439 940
Omklassificering från maskiner och inventarier till byggnader (passersystem)	-82 839	0
Årets avskrivningar	-424 048	-396 453
Utgående avskrivningar	-13 343 280	-12 836 393
Bokfört värde	16 153 220	16 245 914
Taxeringsvärde för Råven 15 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder hyreshus	74 000 000	74 000 000
Byggnad - lokaler	1 134 000	1 134 000
	75 134 000	75 134 000
Mark - bostäder hyreshus	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	1 300 000	1 300 000
	41 300 000	41 300 000
Taxeringsvärde totalt	116 434 000	116 434 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 382 705	26 382 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 382 705	26 382 705
Bokfört värde	26 382 705	26 382 705
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	97 828	97 828
Omklassificering från maskiner och inventarier till markanläggningar (grindar)	204 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 602	97 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 564	-9 782
Omklassificering från maskiner och inventarier till markanläggningar (grindar)	-204 774	0
Årets avskrivningar	-9 783	-9 782
Utgående avskrivningar	-234 121	-19 564
Bokfört värde	68 481	78 264
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	710 810	710 810
Omklassificering från maskiner och inventarier till byggn. och markanläggningar	-618 967	0
Årets avyttringar	-91 843	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	710 810
Ingående avskrivningar	-379 456	-351 843
Återförda avskrivningar pga avyttring	91 843	
Omklassificering från maskiner och inventarier till markanläggningar (grindar)	204 774	
Omklassificering från maskiner och inventarier till byggnader (passersystem)	82 839	
Årets avskrivningar	0	-27 613
Utgående avskrivningar	0	-379 456
Bokfört värde	0	331 354
Not 11 Långfristiga placeringar		
Placeringskonto SBAB	1 500 000	0
	1 500 000	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		22 099	27 069		
Skattekonto		407 300	227 048		
		429 399	254 117		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		2 493 180	3 060 754		
		2 493 180	3 060 754		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 387 243	2 314 335	4 966 717	477 643	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			477 643	-477 643	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-103 934	103 934		
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		541 000	-541 000		
Årets resultat				1 003 189	
Belopp vid årets slut	2 387 243	2 751 401	5 007 294	1 003 189	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758329995	4,19%	2025-03-19	12 996 000	0
Nordea Hypotek AB	39758330004	4,19%	2025-03-19	2 875 250	65 000
Nordea Hypotek AB	39758375296	4,63%	2025-10-15	5 474 000	0
Nordea Hypotek AB	39788933645	0,80%	2024-08-21	4 840 000	0
SBAB	32598935	4,08%	2024-01-15	2 875 250	65 000
Stadshypotek AB	690246	0,72%	2024-03-01	2 891 500	65 000
Stadshypotek AB	690877	0,71%	2024-03-30	2 891 500	65 000
				34 843 500	260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 267 249	
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					33 543 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				36 111 000	36 111 000
Summa ställda säkerheter				36 111 000	36 111 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				260 000	260 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 316 251	24 220 500
				13 576 251	24 480 500

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Bore Wistrand

.....
Britt-Marie Grabö

.....
Camilla Eriksson

.....
Hans Martinsson

.....
Henry Karlsson

.....
Kim Järleström

.....
Klas Funke

.....
Leif Axelsson

.....
Mattias Lesnik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Živko Kokic

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Råven i Örebro, org.nr. 716411-5524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råven 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 revisionsssed 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Råven 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 revisionsssed 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, viktiga 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

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zivko Kokic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HENRY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:39:39



LEIF AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:23:52



CAMILLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:56:12



MATTIAS LESNIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:56:44



KIM JÄRLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:39:26



KLAS AXEL FUNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:27:30



BORE WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:53:08



BRITT-MARIE GRABÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:51:17



HANS MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:48:30



ZIVKO KOKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:31:40



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:39:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ZIVKO KOKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:28:33

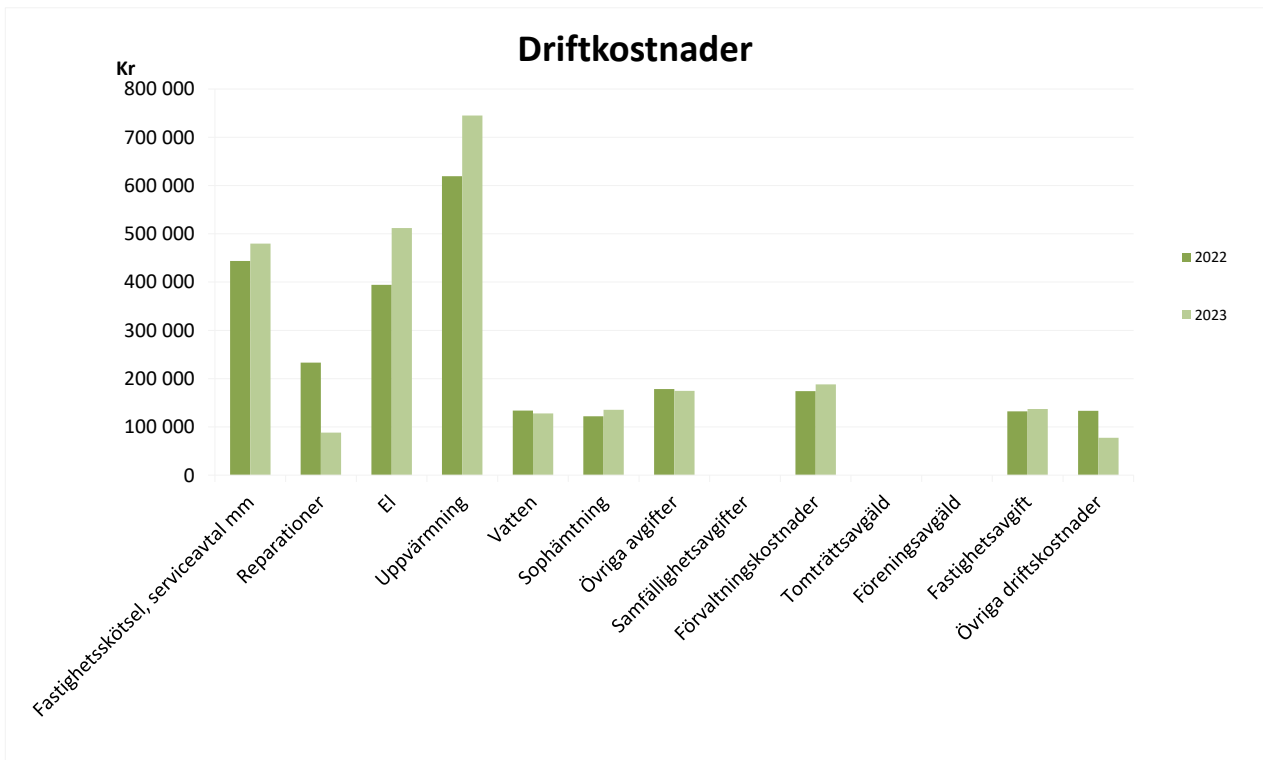
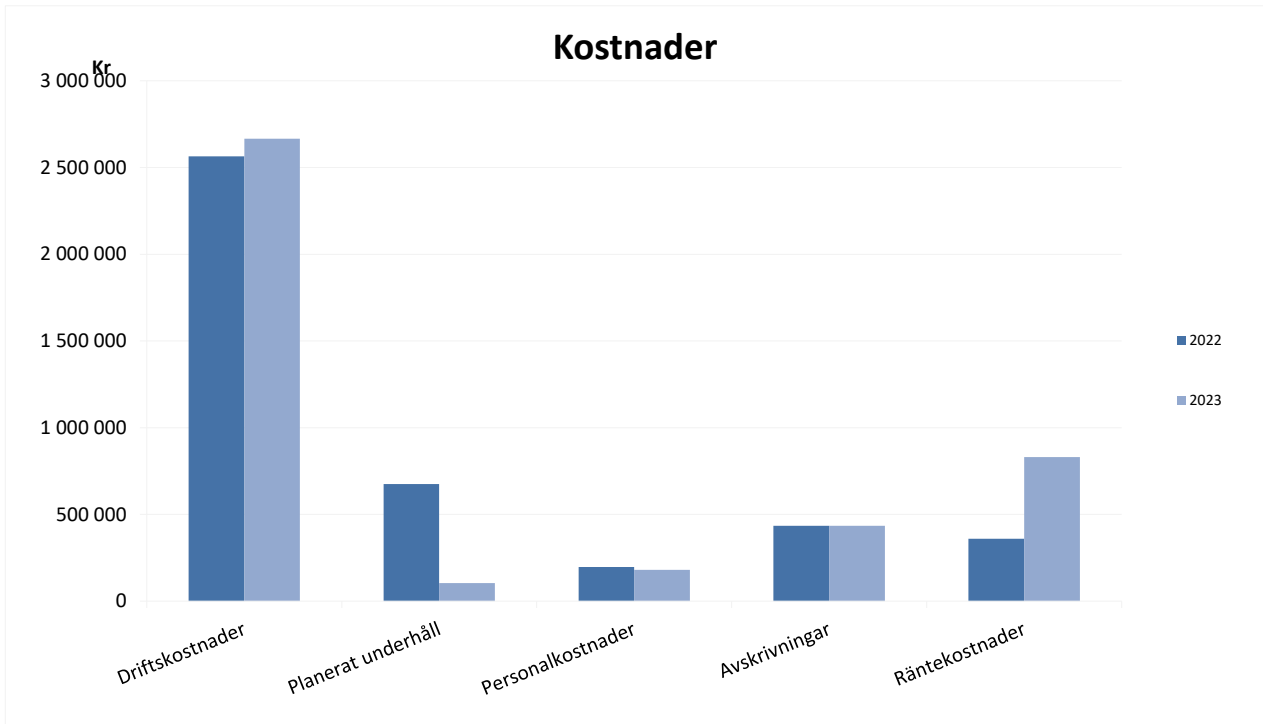


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:40:12







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Rävén i Örebro



255
KR/KVM
SPARANDE



5765
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



229
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



768
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 255 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 5765 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 8%	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 229 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 768 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.