



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vesslan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vesslan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5714 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 2018-09-15. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 30		1985 och 1986
Totalt 1 objekt		

På fastigheten finns fyra bostadshus med adresserna Engelbrektsgatan 11, 13, 15, 17, 19, 21 samt Floragatan 14 och 16, Örebro.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF där även bostadsrättstillägget ingår.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	0
25	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 844
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	881
22	garageplatser	0
Totalt 215 objekt		12 725

Föreningen har tillgång till 22 garageplatser i kvarteret Ankaret som föreningen hyr. Föreningen har även 25 parkeringsplatser, 8 vid Läkargruppen på egen mark och 17 vid Brf Uttern som föreningen hyr. Därav har 17 p-platser hos Brf Uttern uppdaterats med laddstolpar och två garageplatser hos Brf Ankaret.

16 st	1 rok	48 m2
69 st	2 rok	65 m2
34 st	3 rok	82 m2
31 st	4 rok	100 m2
6 st	5 rok	117 m2

Lägenhetsyta: 11 844 m²

Inom föreningen finns 2 bostadsrättslokaler, total lokalyta 881 m².

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården sköts av Clean-Team i Örebro AB. Den yttre fastighetsskötseln sköts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och hissarna sköts av Hisscentralen Närke AB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maivor Isaksson	Ordförande
Harriet Bure	Ledamot
Carina Hägerås Eriksson	Ledamot
Lars Ramstierna	Ledamot
Kari Touronen	Ledamot
Kjell Ingvar Rödin	Ledamot
Felix Selander	Ledamot

Även Marie Henkelmann har suttit i styrelsen under året. Marie har avgått 2023-09-24.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maivor Isaksson, Kjell Rödin och Carina Hägerås Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Harriet Bure, Maivor Isaksson och Kjell Rödin..

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

Valberedning har varit: Bengt Lundström (sammankallande) och Amra Altonchi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%. En förändring av årsavgiften med +5% 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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 509 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009 och 2023	Installation enhetsmätning
2017	Modernisering hissar

Under året har föreningen utfört löpande underhåll enligt underhållsplan. Föreningen har bytt låssystem och utfört målningsarbeten samt OVK-besiktning. Föreningen har även bytt ut en tvättmaskin. Större planerade underhåll de närmaste åren är fönstermålning på Engelbrektsgatan 11 A, B och C och 13 A och B.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

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

Styrelsen har under året deltagit i utbildningar med HSB MälarDalarna (om HSB:s fastighetsskötsel och en heldag i ekonomi). För att få effektivare styrelsemöten har föreningen arbetsgrupper som förbereder och arbetar med aktuella frågor inom ekonomi, teknisk förvaltning och information, som sedan behandlas på de månatliga styrelsemötena.

Fyra informationsblad, Vesslanbladet, har getts ut från styrelsen och ett informationsmöte har hållits. Under hösten 2023 har föreningen konkurrensutsatt några avtal som kommer att sänka kostnaderna inför 2024. Föreningen har moderniserat systemet för individuell elmätning som gjort att föreningen har ett stabilt och säkert system.

Föreningen har under året rustat upp miljörummet.

Föreningen har fortsatt energieffektiviserad den allmänna belysningen med LED-lampor.

Föreningen har besiktat fastighetsbeståndet och kan konstatera att våra fastigheter är i mycket gott skick, Inga större åtgärder krävs.

Långsiktigt kommer föreningen att titta på möjligheten att effektivisera ventilationssystemet, vilket ger bättre inomhusmiljö och lägre driftkostnader.

Trivselgruppen erbjuder ett varierat utbud av aktiviteter, underhållning mm för att skapa gemenskap och trevlig samvaro i föreningen.

Studiegruppen

Det har varit 8 träffar med "Bokprat", 12-15 deltagare

Det har varit 8 träffar med Bingo, 15-18 deltagare

2 Pubkvällar, Påsk och Oktoberfest, 30 deltagare

Hobbyutställning den 25 mars, ca 30 besökare och 12 utställare

Vårstädning i trädgården med korvgrillning och fika den 14 maj, 30 deltagare.

Höstsstädning med plantering av vårlökar den 15 oktober, ca 30 deltagare

Café med mycket fika i trädgården, ca 25 deltagare

Föredrag om volontärtid i Afrika av boende i brf, ca 20 deltagare.

Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalen/vesslan

Föreningen e-postadress är: vesslanorebro@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	325	333	300	272	306
Skuldsättning, kr/kvm	7 508	7 542	7 681	7 822	7 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 947	8 103	8 252	8 404	8 558
Räntekänslighet, %	9	9	10	11	10
Energikostnad, kr/kvm	211	187	171	146	174
Årsavgifter, kr/kvm	890	858	828	763	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	97	90	95
Totala intäkter, kr/kvm	906	842	796	786	827
Nettoomsättning, tkr	11 212	10 719	10 130	9 578	10 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 183	990	1 669	-213	1 993
Soliditet, %	23	21	20	19	19

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.

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	5 204 775	0	0	5 204 775
Underhållsfond, kr	6 709 173	0	287 957	6 997 130
S:a bundet eget kapital, kr	11 913 948	0	287 957	12 201 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 154 164	990 148	-287 957	14 856 355
Årets resultat, kr	990 148	-990 148	2 183 030	2 183 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 144 312	0	1 895 073	17 039 385
S:a eget kapital, kr	27 058 260	0	2 183 030	29 241 290

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 509 000 kr samt ianspråktagande skett med 221 043 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	15 144 312
Årets resultat, kr	2 183 030
Reservation till underhållsfond, kr	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	221 043
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 039 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 039 385
------------------------------------	-------------------

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	11 211 553	10 718 667
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	316 243	0
Summa rörelseintäkter		11 527 796	10 718 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 309 904	-5 105 862
Planerat underhåll		-221 043	-1 541 248
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-367 982	-354 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 727 247	-1 702 751
Summa rörelsekostnader		-7 626 176	-8 704 047
Rörelseresultat		3 901 620	2 014 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	48 772	1 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 767 362	-1 025 789
Summa finansiella poster		-1 718 590	-1 024 471
Årets resultat		2 183 030	990 148
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-509 000	-820 000
Disposition underhållsfond		221 043	1 541 248
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-287 957	721 248
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 895 073	1 711 396

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 57 908 837	59 416 083
Mark	Not 9 64 576 640	64 576 640
Markanläggningar	Not 10 0	0
Inventarier	Not 11 0	0
	<u>122 485 477</u>	<u>123 992 723</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>122 485 477</u>	<u>123 992 723</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	800	0
Övriga kortfristiga fordringar	24 189	361 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>183 354</u>	<u>330 179</u>
	208 343	691 354
Kassa och bank	5 617 918	1 762 033
Summa omsättningstillgångar	<u>5 826 261</u>	<u>2 453 387</u>
Summa tillgångar	<u>128 311 738</u>	<u>126 446 111</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 204 775	5 204 775
Underhållsfond		6 997 130	6 709 173
		<u>12 201 905</u>	<u>11 913 948</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 856 355	14 154 164
Årets resultat		2 183 030	990 148
		<u>17 039 385</u>	<u>15 144 312</u>
Summa eget kapital		<u>29 241 291</u>	<u>27 058 260</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	55 769 000	68 139 000
		<u>55 769 000</u>	<u>68 139 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 765 000	27 835 250
Leverantörsskulder		571 834	395 026
Fond för inre underhåll		1 817 048	1 874 933
Övriga kortfristiga skulder		78 668	75 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 068 897	1 068 337
		<u>43 301 447</u>	<u>31 248 851</u>
Summa skulder		<u>99 070 447</u>	<u>99 387 851</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 311 738</u>	<u>126 446 111</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 183 030	990 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 727 247	1 702 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 910 277	2 692 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	483 012	38 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	122 846	-249 883
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 516 135	2 481 708
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-220 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-220 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-440 250	-1 761 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 250	-1 761 000
Årets kassaflöde	3 855 885	720 708
Likvida medel vid årets början	1 762 033	1 041 325
Likvida medel vid årets slut	5 617 918	1 762 033

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 1,86 %

Markanläggningar 10 %

Inventarier 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	9 983 004	9 645 240
Hyror	431 352	370 675
Övriga avgifter	561 466	515 357
Övriga intäkter	251 925	237 518
Bruttoomsättning	11 227 747	10 768 790
Hyresrabatter och övriga avdrag	-13 494	-48 298
Hyresbortfall	-2 700	-1 825
	11 211 553	10 718 667
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	316 243	0
	316 243	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	754 836	886 942
Reparationer	246 840	152 709
El	1 053 807	930 466
Uppvärmning	1 319 824	1 127 021
Vatten	305 646	321 403
Sophämtning	294 415	288 695
Övriga avgifter	184 033	239 822
Förvaltningskostnader	324 860	376 324
Fastighetsavgift	360 284	349 364
Övriga driftskostnader	465 359	433 116
	5 309 904	5 105 862
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	132 461	125 445
Övriga arvoden	178 943	71 975
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	5 800	107 840
Sociala kostnader	43 552	42 013
	367 782	353 987
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	367 982	354 187
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	45 125	0
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	3 647	1 318
	48 772	1 318
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 729 989	1 024 437
Övriga finansiella kostnader	37 373	1 352
	1 767 362	1 025 789

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	92 473 425	92 473 425
Årets nyanskaffningar (IMD)	220 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 693 425	92 473 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 057 342	-31 354 591
Årets avskrivningar	-1 727 247	-1 702 751
Utgående avskrivningar	-34 784 588	-33 057 342
Bokfört värde	57 908 837	59 416 083
Taxeringsvärde för Vesslan 30 i Örebro. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	152 000 000	152 000 000
Byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
	160 600 000	160 600 000
Mark - bostäder hyreshus	79 000 000	79 000 000
Mark - lokaler	2 640 000	2 640 000
	81 640 000	81 640 000
Taxeringsvärde totalt	242 240 000	242 240 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	64 576 640	64 576 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 576 640	64 576 640
Bokfört värde	64 576 640	64 576 640
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering från inventarier till markanläggningar (grind)	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Omklassificering från inventarier till markanläggningar	-70 000	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-70 000	0
Bokfört värde	0	0
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	280 999	280 999
Omklassificering från inventarier till markanläggningar	-70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 999	280 999
Ingående avskrivningar	-280 999	-280 999
Omklassificering från inventarier till markanläggningar	70 000	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-210 999	-280 999
Bokfört värde	0	0

Noter		2023-12-31		2022-12-31	
Not 12 Eget kapital					
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		5 204 775	6 709 173	14 154 164	990 148
Omföring av årets resultat enligt årstämma				990 148	-990 148
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-221 043	221 043	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			509 000	-509 000	
Årets resultat					2 183 030
Belopp vid årets slut		5 204 775	6 997 130	14 856 355	2 183 030
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758201859	0,55%	2024-03-20	26 882 500	0
Nordea Hypotek AB	39758276891	1,50%	2025-03-19	28 374 000	0
Nordea Hypotek AB	39758340387	4,06%	2026-03-18	19 395 000	0
Nordea Hypotek AB	39758352385	3,85%	2026-03-18	8 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788972977	0,78%	2024-06-17	12 882 500	0
				95 534 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 769 000	
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					95 534 000
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar					
				111 710 838	111 710 838
Summa ställda säkerheter				111 710 838	111 710 838
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				0	1 761 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				39 765 000	26 074 250
				39 765 000	27 835 250

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Carina Hägerås-Eriksson

.....
Felix Selander

.....
Maivor Isaksson

.....
Harriet Bure

.....
Kari Touronen

.....
Kjell Ingvar Rödin

.....
Lars Ramstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Göran Wall

Av stämman vald revisor

.....
Theodor Lönnman

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Örebro, org.nr. 716411-5714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Wall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAIVOR ISAKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:13:18



CARINA HÄGERÅS-ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:05:43



KJELL INGVAR RÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:59:13



KARI TOURONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:12:00



FELIX SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:18:56



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:17:01



HARRIET BURE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:48:26



GÖRAN WALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:24:48



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:22:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖRAN WALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:26:14



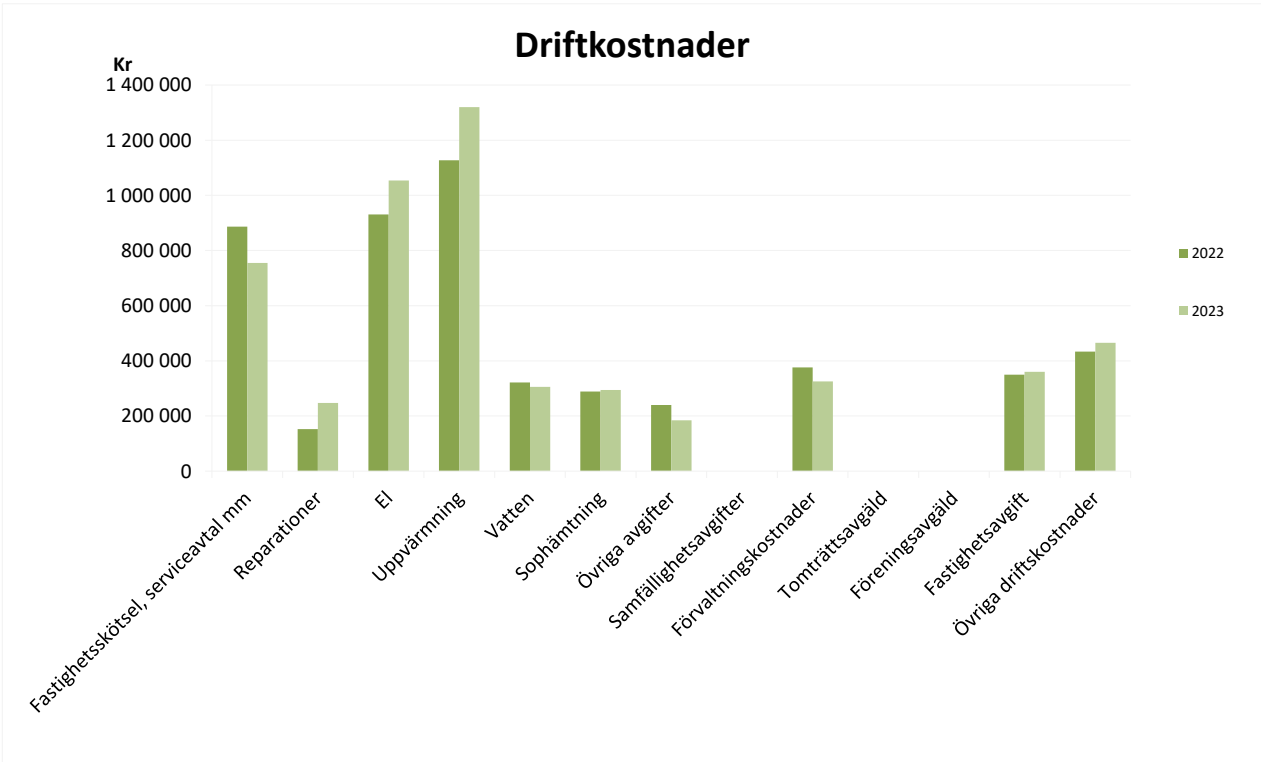
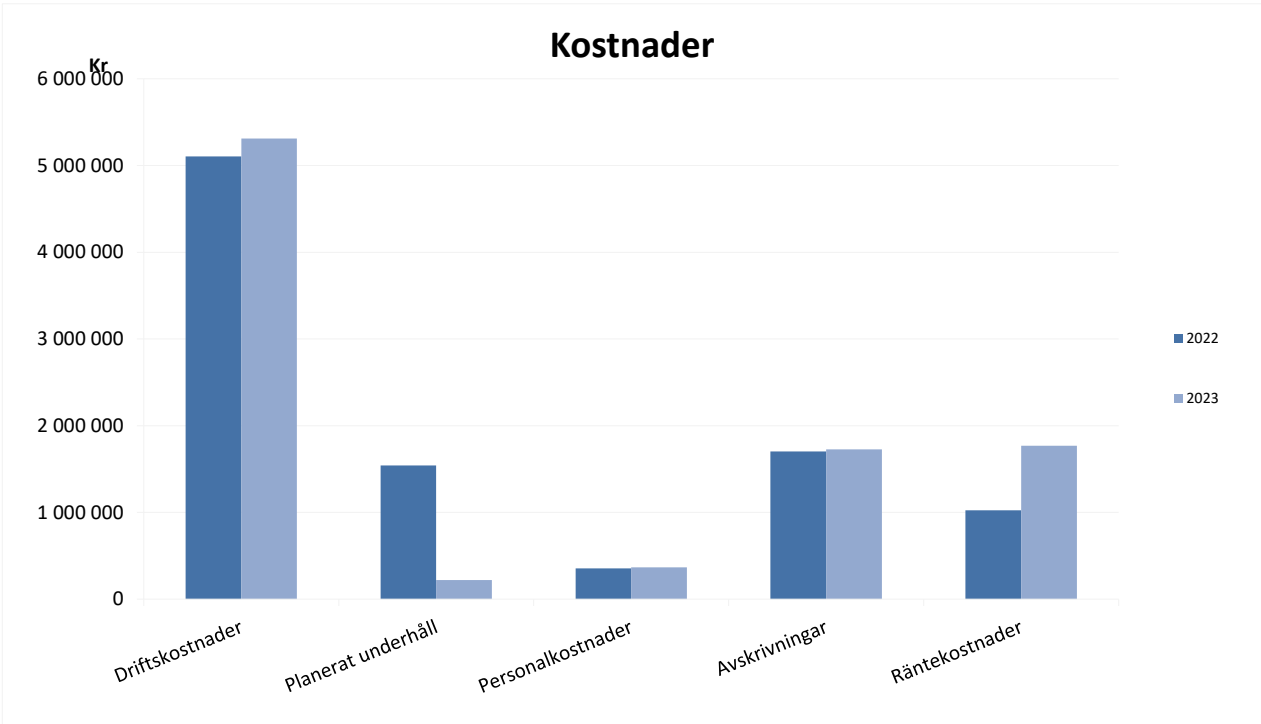
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:24:01



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vesslan i Örebro



325
KR/KVM
SPARANDE



7508
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



9%
RÄNTEKÄNSLIGHET



211
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



890
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 325 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 7508 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 9%	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 211 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 890 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.