



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Grenadjärparken i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-18.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Troppen 2 i Örebro som byggdes år 2007.

På fastigheten finns 30 lägenheter fördelat på tre hus med adresserna Förrådsgatan 1 och 3 samt Lägerhyddsgatan 1.

Föreningens 30 lägenheter fördelar sig enligt följande

18 st	2 rok	49,0-72,5 m ²
4 st	3 rok	80,5 m ²
6 st	4 rok	103,0-104,5 m ²
2 st	5 rok	118,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 354 m²

Inom föreningen finns 12 carportar och 14 p-platser med motorvärmarruttag samt två utan motorvärmarruttag.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-03-15.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Telia gällande bredbandsanslutning.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07 utomhus på innergården. På stämman deltog 23 (21) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Eva Bandolin	ordförande
Marcus Moberg	vice ordförande
Ulla Furendal	sekreterare
Pål-Anders Stensson	ledamot
Erik Gustafsson	ledamot
Eva Neander	ledamot
Inger Jonsson	ledamot
Linda Torpfeldt	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Moberg, Inger Jonsson och Erik Gustafsson

Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Erik Gustafsson, Marcus Moberg, Eva Neander och Eva Bandolin, två i förening.

Revisor har varit Christer Cardell med Anna-Lena Karlsson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Alatalo och Carina Hollingby. Leif Alatalo har varit sammankallande.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Eva Bandolin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: I januari byttes alla filter till radiatorerna. Föreningen utförde den årliga brandskyddskontrollen av våra tre fastigheter. Målning av takfot och vindskivor utfördes av Örebro Hemservice under sommaren. Under våren planerade föreningen för laddstolpar och i september kunde den första bilen laddas. Föreningen har 6 laddstolpar med 12 laddpunkter och just nu är 4 platser uthyrda. Vi beviljades ett bidrag från Naturvårdsverket på 102 500 kr.

Under hösten monterades nya elmätare vilka möjliggör digital avläsning av hushållselen. Föreningen kan också följa vår förbrukning digitalt.

Föreningen har haft återkommande duvproblem och Lillåns Bleck och plåt har satt upp duvhinder och sanerat. Föreningen har fått en vattenutkastare på ett av förråden vilket underlättar för bevattning i trädgården. En förnygring av alla häckar har påbörjats och kommer att fortsätta under våren 2023. Föreningen har låtit plantera flera nya fruktträd på innergården.

Föreningen planerar till framtiden att byta ut reglerutrustningen och telefonerna i hissarna under 2023 eller 2024

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 345 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 286 390 kr. Under året har föreningen amorterat 279 220 kr.

I juni gick föreningens fasta elavtal med Eon ut och föreningen har i dagsläget ett rörligt elavtal.

Föreningen har villkorsändrat två lån under 2022, ny ränta 3,55% och 3,596 % med löptid 5 år och obundet löpande lån. Föreningen har två som ska omsättas under 2023.

Styrelsen beslutade inför 2022 att lämna avgifterna oförändrade. Inför 2023 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgår till 817 kr/kvm.

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

Ordförande har deltagit i några ordförandeträffar och två ledamöter deltog i en verksamhetsträff. En ledamot deltog i en grundutbildning för ledamöter.

Medlemmarna informeras huvudsakligen genom informationsblad som anslås på tavlor i entrén, på föreningens facebookside eller Mälardalarnas hemsida. Under årsstämman ges aktuell information och styrelsen lyssnar in synpunkter från medlemmarna. Ibland informeras medlemmarna via brev direkt i brevkorgen.

I maj hade vi en träff i trädgården då vi städade, rensade ogräs och förbättringsmålade i trapphusen. Avslutningsvis grillade vi korv och fikade. Under hösten startade en promenadgrupp där några medlemmar träffades och promenerade ihop. I september firade vi 15 år som förening och alla bjöds på grekisk, mat och musik på Lanans kolgrill. Föreningen beviljades 5000 kr ur Medlemsfonden till jubileet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 230	2 187	2 154	2 149	2 145
Resultat efter finansiella poster tkr	-209	147	75	-22	-113
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	55%	55%	55%	55%	54%
Årsavg. bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	817	817	809	809	809
Bankskuld kr/m ²	9 892	10 011	10 107	10 191	10 277
Räntekostnader kr/m ²	130	113	121	120	129
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	42%	53%	54%	54%	70%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	147	77	152	71	71

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 780 000	476 572	95 345	146 538
Omföring av årets resultat enl årsstämma			146 538	-146 538
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-260 241	260 241	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		345 000	-345 000	
Årets resultat				-209 218
Belopp vid årets slut	28 780 000	561 331	157 124	-209 218

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	241 883
Disposition ur UH-fond	260 241
Avsatt till UH-fond	- 345 000
Årets resultat	- 209 218
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 52 094

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 52 094
-------------------------	----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 561 331 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -293 977 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 229 701	2 187 437
Summa rörelseintäkter		2 229 701	2 187 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 469 747	-1 152 898
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 767	-24 985
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 149	-55 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-565 820	-545 678
Summa rörelsekostnader		-2 144 482	-1 779 242
Rörelseresultat		85 219	408 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 516	4 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-306 953	-266 490
Summa finansiella poster		-294 437	-261 657
Årets resultat		-209 218	146 538

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	49 018 257	49 382 652
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	64 520	64 520
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 082 777</u>	<u>49 447 172</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
Placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 500</u>	<u>1 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 083 277</u>	<u>50 447 672</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	-3 190	745
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 863 334	2 944 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 311	62 924
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 977 455</u>	<u>3 008 287</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 977 455</u>	<u>3 008 287</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 060 732</u>	<u>53 455 959</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 780 000	28 780 000
Fond för yttre underhåll		561 331	476 572
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>29 341 331</u>	<u>29 256 572</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		157 124	95 345
Årets resultat		-209 218	146 538
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-52 094</u>	<u>241 883</u>
Summa eget kapital		<u>29 289 237</u>	<u>29 498 455</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 898 432	15 392 370
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 898 432</u>	<u>15 392 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 387 958	8 173 240
Leverantörsskulder		120 119	113 673
Skatteskuld		932	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	50 368	22 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	313 686	255 386
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 873 064</u>	<u>8 565 134</u>
Summa skulder		<u>23 771 496</u>	<u>23 957 504</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 060 732</u>	<u>53 455 959</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-209 218	146 538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>565 820</u>	<u>545 678</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	356 602	692 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 612	-3 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>93 212</u>	<u>-6 885</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	320 202	681 637
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-201 425</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-201 425	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-279 220</u>	<u>-226 720</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-279 220	-226 720
Årets kassaflöde	-160 444	454 917
Likvida medel vid årets början	3 928 599	3 473 682
Likvida medel vid årets slut	3 768 155	3 928 599

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,07
Markanläggningar	10
Inventarier	

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 922 472	1 922 472
Hyror	104 850	104 400
Övriga avgifter	191 300	159 771
Övriga intäkter	11 579	2 085
Bruttoomsättning	<u>2 230 201</u>	<u>2 188 728</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-1 291
Hyresbortfall	-500	0
	2 229 701	2 187 437
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	265 262	256 381
Reparationer	100 359	70 837
El	237 295	145 114
Uppvärmning	272 668	278 066
Vatten	67 782	54 231
Sophämtning	43 099	39 419
Övriga avgifter	111 581	110 032
Förvaltningskostnader	63 554	54 577
Fastighetsavgift	46 470	42 870
Övriga driftskostnader	1 435	2 371
Planerat underhåll	260 241	98 999
	1 469 747	1 152 898
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	939	648
Juridiska avgifter	300	0
Revisionskostnad	10 375	10 200
Medlems- och styrelseaktiviteter	18 653	1 937
Medlemsavgift HSB	11 500	11 500
Övriga kostnader	5 000	700
	46 767	24 985
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 995	40 710
Övriga arvoden	2 240	2 400
Revisorsarvode	4 196	3 635
Sociala kostnader	8 718	8 936
	62 149	55 681
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	554 178	545 678
Markanläggningar	11 642	0
	565 820	545 678
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	12 496	4 833
Ränteintäkter skattekonto	20	0
	12 516	4 833
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	305 240	266 285
Övriga finansiella kostnader	1 713	205
	306 953	266 490

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	51 494 000	51 494 000
Årets investeringar	85 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 579 000	51 494 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 111 348	-4 565 670
Årets avskrivningar	-554 178	-545 678
Utgående avskrivningar	-5 665 526	-5 111 348
Bokfört värde	45 913 474	46 382 652
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Summa byggnader och mark	48 913 474	49 382 652
Markanläggningar		
Årets investeringar	116 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 425	0
Årets avskrivningar	-11 642	0
Utgående avskrivningar	-11 642	0
Bokfört värde	104 783	0
Taxeringsvärde för Troppen 2 i Örebro. Värdeår 2007.		
Byggnad - bostäder hyreshus	43 000 000	32 000 000
	43 000 000	32 000 000
Mark - bostäder hyreshus	13 000 000	12 400 000
	13 000 000	12 400 000
Taxeringsvärde totalt	56 000 000	44 400 000
Not 10 Inventarier		
Konst	64 520	64 520
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
Not 12 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-03-25, ränta 0,55 %	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-3 190	745		
		-3 190	745		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		19 198	14 251		
Skattefordran		0	1 768		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 768 155	2 928 599		
Övriga fordringar		75 981	0		
		2 863 334	2 944 618		
Not 15 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter		Årets resultat		
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	28 780 000	476 572	95 345		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			146 538		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-260 241	260 241		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		345 000	-345 000		
Årets resultat			-209 218		
Belopp vid årets slut	0	28 780 000	561 331		
			157 124		
			-209 218		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32468780	0,67%	2024-10-16	7 285 500	70 000
Stadshypotek AB	172825	3,55%	2027-06-30	3 794 012	100 000
Stadshypotek AB	204175	1,05%	2026-03-30	4 074 750	1 534 020
Stadshypotek AB	54518	1,12%	2025-01-30	4 032 120	43 200
Swedbank	2852481056	3,60%	2023-03-28	4 100 008	32 000
				23 286 390	1 779 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 898 432	
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					15 890 290
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 714 000	25 714 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				25 714 000	25 714 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 779 220	279 220
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 608 738	7 894 020
				8 387 958	8 173 240
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 718	8 936
Källskatt				16 025	13 899
Övriga kortfristiga skulder				25 625	0
				50 368	22 835
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				208 116	174 310
Upplupna räntekostnader				8 511	7 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				97 059	73 147
				313 686	255 386

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Eva Bandolin Marcus Moberg Ulla Furendal
..... Pål Anders Stensson Inger M Jonsson Erik Gustafsson
..... Eva Neander Linda Torpfeldt	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Christer Cardell Heléne Majjgren	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grenadjärparken i Örebro, org.nr. 769613-0249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Grenadjärparken i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 / 2023

.....
Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Christer Cardell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Grenadjärparken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA BANDOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 13:44:23



PÅL ANDERS STENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 10:24:54



ERIK GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 20:51:33



LINDA TORPFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:35:24



MARCUS MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:14:02



ULLA FURENDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 10:30:12



INGER M JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:29:30



EVA NEANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:12:12



CHRISTER CARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:24:53



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:49:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Grenadjärparken i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER CARDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:29:59

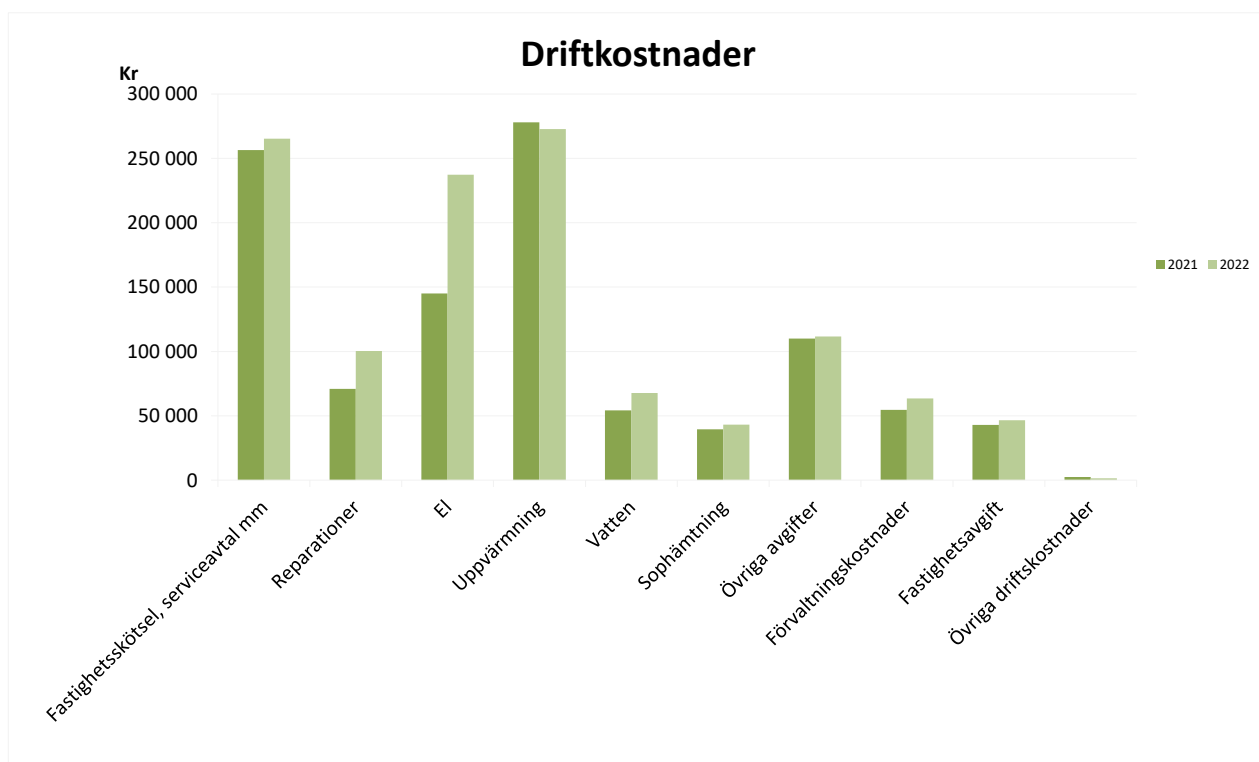
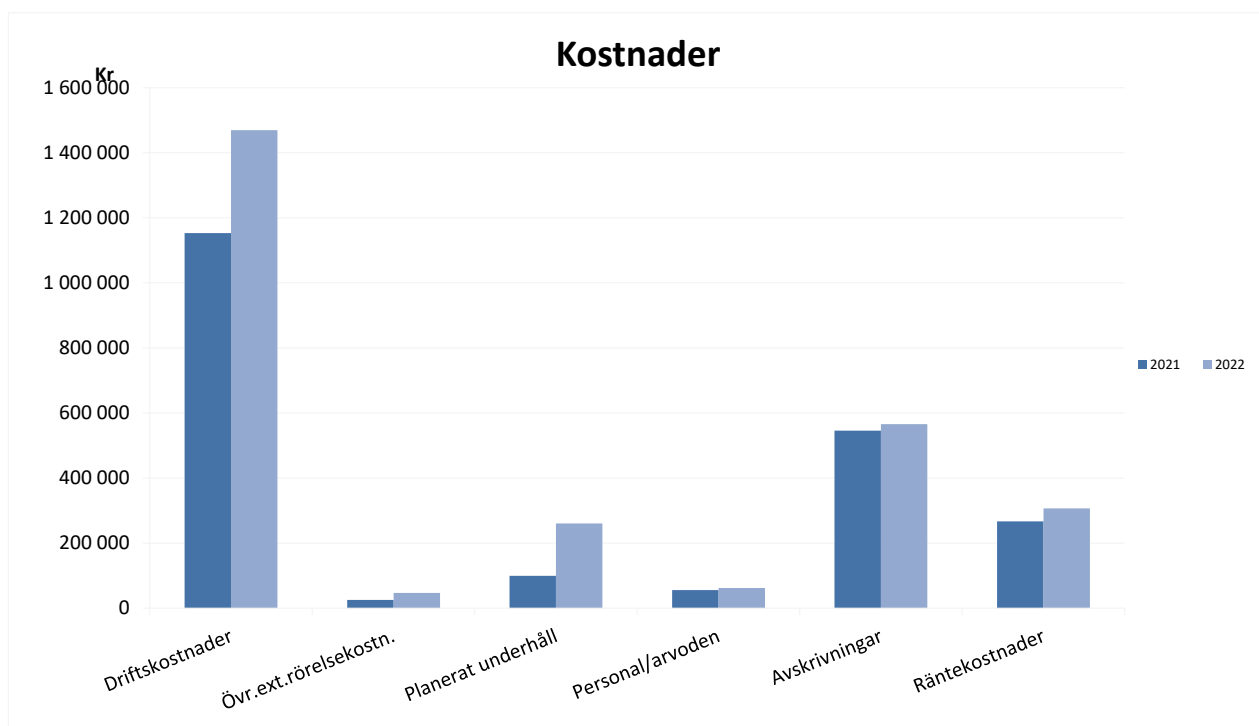


HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:50:17







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Grenadjärparken i Örebro



262
KR/KVM
SPARANDE



9892
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



12%
RÄNTEKÄNSLIGHET



245
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



817
KR/KVM
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 262 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 9892 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 12%	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 245 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 817 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.