



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lindhagen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-11.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Hamstern 5, i Örebro. Fastigheten är ett nybyggnadsprojekt där byggnationen påbörjades under 2015 och färdigställdes under början av 2017. Inflyttningarna genomfördes i tre olika etapper under november 2016 – januari 2017.

På fastigheten finns tre bostadshus om 5 plan vardera med adress Norra Belltorpsvägen 21-29 A-C, Örebro.

Föreningens 43 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k	39,0 m <sup>2</sup>
4 st	2 r o k	65,0 m <sup>2</sup>
23 st	3 r o k	78,0 m <sup>2</sup>
15 st	4 r o k	98,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 3 563,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 27 carportar och 18 bilplatser med el samt 5 bilplatser utan el. Under 2020 har 2 bilplatser efter Norra Belltorpsvägen gjorts om till gästparkeringar med giltiga tillstånd från Aimopark.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2022.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Föreningen har avtal med Telia för tv/telefoni/data och elavtal med Eon. Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning/lokalvård har under året skötts av Ute Mark & Miljö i Örebro AB. Administrativ förvaltning sköts av HSB Mälardalarna.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 (65) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 8 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

#### Styrelsen

Henrik Lundström	ordförande
Cecilia Oswaldsdotter	sekreterare
Dino Dobric	ledamot, studieorganisatör
Anders Eriksson	ledamot
Linnea Söderberg	ledamot
Kjell Nyman	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna
Eva Rask-Freijd	suppleant
Stig Pettersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Lundström, Dino Dobric, Cecilia Oswaldsdotter, Stig Pettersson och Eva Rask-Freijd.

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Henrik Lundström, Anders Eriksson, Dino Dobric och Cecilia Oswaldsdotter, två i förening.

#### Revisor

Revisor har varit Sven-Erik Röckner med Sivert Thörn som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

#### Valberedning

Valberedning har varit Tommy Freijd och Eva Södergren Jansson.

#### Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalarnas föreningsstämma har varit Henrik Lundström.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

#### Underhåll och investeringar

Endast mindre underhåll har utförts under året. Föreningen följer underhållsplanen.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 252 000 kronor.

**Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 426 000 kr. Under året har föreningen amorterat 588 000 kr.

Årsavgifterna förblev oförändrade inför 2022. Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10 %. I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

**Föreningsinformation**

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.

Föreningen har en hemsida [www.hsb.se/malardalarna/brf/lindhagen/](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/lindhagen/)  
Föreningens e-postadress [brflindhagen@gmail.com](mailto:brflindhagen@gmail.com)

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	2 967	2 962	3 021	3 045	2 822
Resultat efter finansiella poster tkr	-951	-662	-749	-873	-1 059
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	57%	57%	57%	57%	57%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	699	699	699	699	660
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	14 714	14 879	15 044	15 209	15 374
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	162	142	195	226	193
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	52%	63%	64%	64%	89%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	71	75	43	88	88

**Förändringar i eget kapital**

	Uppl. avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 961 000	64 134 000	1 128 578	-4 645 385	-662 044
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-662 044	662 044
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-29 424	29 424	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			252 000	-252 000	
Årets resultat					-950 906
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>10 961 000</b>	<b>64 134 000</b>	<b>1 351 154</b>	<b>-5 530 005</b>	<b>-950 906</b>

---

**Resultatdisposition**

Ansamlad förlust	-5 307 429
Disponerat ur UH-fonden	29 424
Avsatt till UH-fonden	-252 000
Årets resultat	<u>-950 906</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-6 480 911

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 351 154 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 173 482 kr, se resultaträkningen.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 966 923	2 962 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 966 923</b>	<b>2 962 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 528 353	-1 318 963
Planerat underhåll		-29 424	-19 615
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-68 885	-60 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 719 299	-1 719 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 345 961</b>	<b>-3 117 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-379 038</b>	<b>-155 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 162	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 030	-506 191
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 868</b>	<b>-506 191</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-950 906</b>	<b>-662 044</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-252 000	-268 000
Disposition underhållsfond		29 424	19 615
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-222 576	-248 385
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-1 173 482</b>	<b>-910 429</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	105 836 676	107 538 730
Mark	Not 7	15 000 000	15 000 000
Markanläggningar	Not 8	51 735	68 980
		<u>120 888 411</u>	<u>122 607 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 888 911</u>	<u>122 608 210</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		205	407
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 032 936	1 715 245
Övriga kortfristiga fordringar		687	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 070	113 131
		<u>2 145 899</u>	<u>1 829 470</u>
Kassa och bank		9 458	5 758
Summa omsättningstillgångar		<u>2 155 357</u>	<u>1 835 228</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>123 044 268</u></b>	<b><u>124 443 438</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 134 000	64 134 000
Upplåtelseavgifter		10 961 000	10 961 000
Underhållsfond		1 351 154	1 128 578
		<u>76 446 154</u>	<u>76 223 578</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 530 005	-4 645 385
Årets resultat		-950 906	-662 044
		<u>-6 480 911</u>	<u>-5 307 429</u>
Summa eget kapital		<u>69 965 243</u>	<u>70 916 149</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	34 558 000	34 950 000
		<u>34 558 000</u>	<u>34 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 868 000	18 064 000
Leverantörsskulder		118 839	100 618
Övriga kortfristiga skulder		22 276	15 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 910	397 013
		<u>18 521 025</u>	<u>18 577 289</u>
Summa skulder		<u>53 079 025</u>	<u>53 527 289</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>123 044 268</u></b>	<b><u>124 443 438</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-950 906	-662 044
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 719 299	1 719 299
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>768 393</u>	<u>1 057 255</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 262	38 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	139 736	8 063
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>909 391</u>	<u>1 103 806</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-86 225
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-86 225</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-588 000	-588 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-588 000</u>	<u>-588 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>321 391</b>	<b>429 581</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 721 003</b>	<b>1 291 422</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 042 394</b>	<b>1 721 003</b>

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 1,5 %

Markanläggningar 20 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 492 160	2 492 160
Hyror	182 050	182 700
Övriga avgifter	289 379	270 339
Övriga intäkter	12 034	22 026
Bruttoomsättning	<u>2 975 623</u>	<u>2 967 225</u>
Hysesbortfall	<u>-8 700</u>	<u>-5 150</u>
	<b>2 966 923</b>	<b>2 962 075</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	331 711	312 068
Reparationer	59 020	34 956
El	399 402	264 475
Uppvärmning	298 874	295 230
Vatten	75 465	68 156
Sophämtning	63 318	57 751
Övriga avgifter	192 956	188 075
Förvaltningskostnader	86 020	81 975
Övriga driftskostnader	21 587	16 278
	<u>1 528 353</u>	<u>1 318 963</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	37 972	42 421
Övriga arvoden	16 250	4 641
Revisorsarvode	4 090	4 173
Sociala kostnader	10 573	8 816
	<u>68 885</u>	<u>60 051</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 702 054	1 702 054
Markanläggningar	17 245	17 245
	<u>1 719 299</u>	<u>1 719 299</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	116 049 000	116 049 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 049 000	116 049 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 510 270	-6 808 216
Årets avskrivningar	-1 702 054	-1 702 054
Utgående avskrivningar	-10 212 324	-8 510 270
<b>Bokfört värde</b>	<b>105 836 676</b>	<b>107 538 730</b>
Taxeringsvärde för Hamstern 5 i Örebro. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	76 000 000	60 000 000
	76 000 000	60 000 000
Mark - bostäder hyreshus	25 000 000	24 400 000
	25 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde totalt	101 000 000	84 400 000
<b>Not 7 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	15 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 225	0
Årets investeringar	0	86 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 225	86 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 245	0
Årets avskrivningar	-17 245	-17 245
Utgående avskrivningar	-34 490	-17 245
<b>Bokfört värde</b>	<b>51 735</b>	<b>68 980</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter		2022-12-31			2021-12-31	
<b>Not 10 Eget kapital</b>						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	10 961 000	64 134 000	1 128 578	-4 645 385	-662 044	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-662 044	662 044	
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-29 424	29 424		
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			252 000	-252 000		
Årets resultat					-950 906	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>10 961 000</b>	<b>64 134 000</b>	<b>1 351 154</b>	<b>-5 530 005</b>	<b>-950 906</b>	
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	27535143	0,75% *	2023-02-14	17 476 000	196 000	
SBAB	27534996	1,00%	2024-12-11	17 476 000	196 000	
SBAB	27535194	1,47%	2024-01-12	17 474 000	196 000	
				52 426 000	588 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>34 558 000</b>		
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					49 486 000	
<b>Ställda säkerheter</b>						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar				55 954 000	55 954 000	
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>55 954 000</b>	<b>55 954 000</b>	
<b>Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				588 000	588 000	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				17 280 000	17 476 000	
				<b>17 868 000</b>	<b>18 064 000</b>	

---

Örebro 2023-

Digitalt signerad av

.....  
Anders Eriksson

.....  
Cecilia Oswaldsdotter

.....  
Dino Dobric

.....  
Linnéa Söderberg

.....  
Henrik Lundström

.....  
Kjell Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Sven-Erik Röckner

.....  
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lindhagen i Örebro, org.nr. 769628-4301

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

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

### 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 Lindhagen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 den / 2023

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

.....  
Sven-Erik Röckner  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**HENRIK LUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:58:33



**KJELL NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:52:27



**DINO DOBRIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:26:21



**ANDERS RAGNAR ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:41:14



**LINNÉA SÖDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:33:55



**CECILIA OSWALDSDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:48:11



**SVEN-ERIK RÖCKNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 07:59:15



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:09:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**SVEN-ERIK RÖCKNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 07:52:20

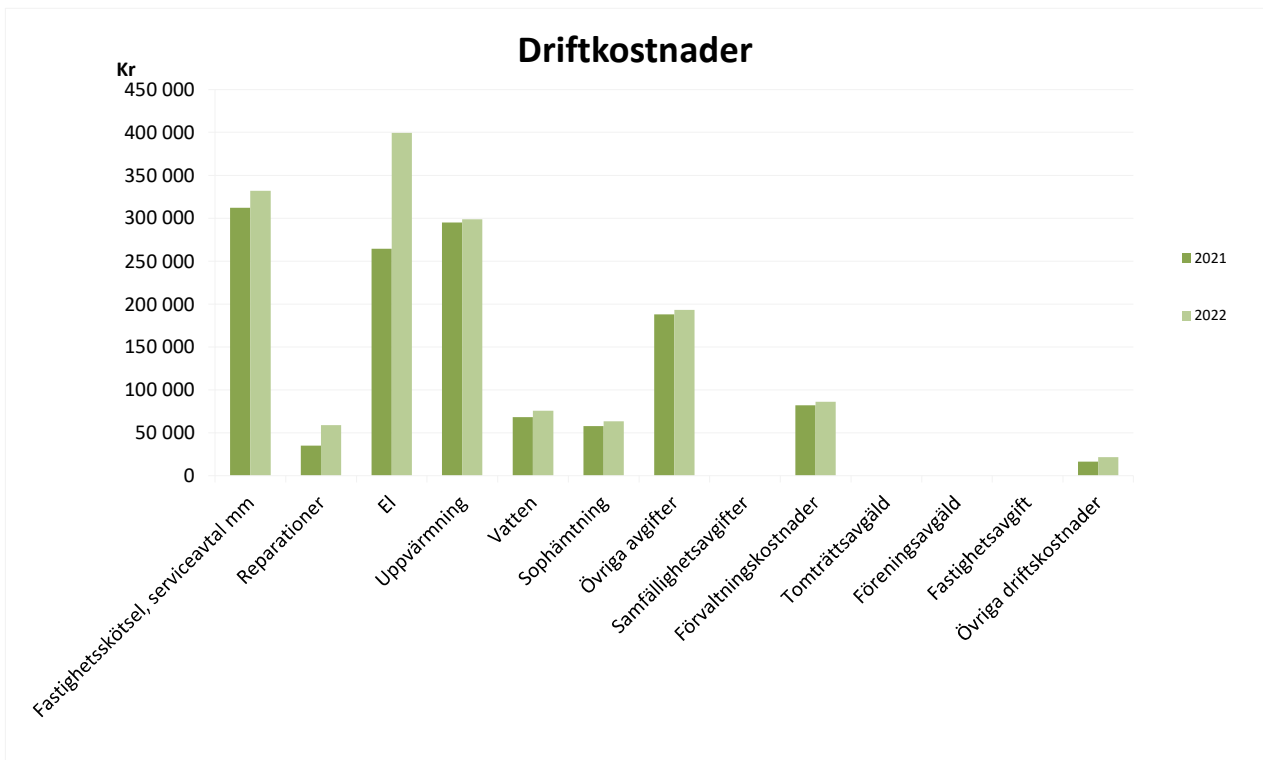
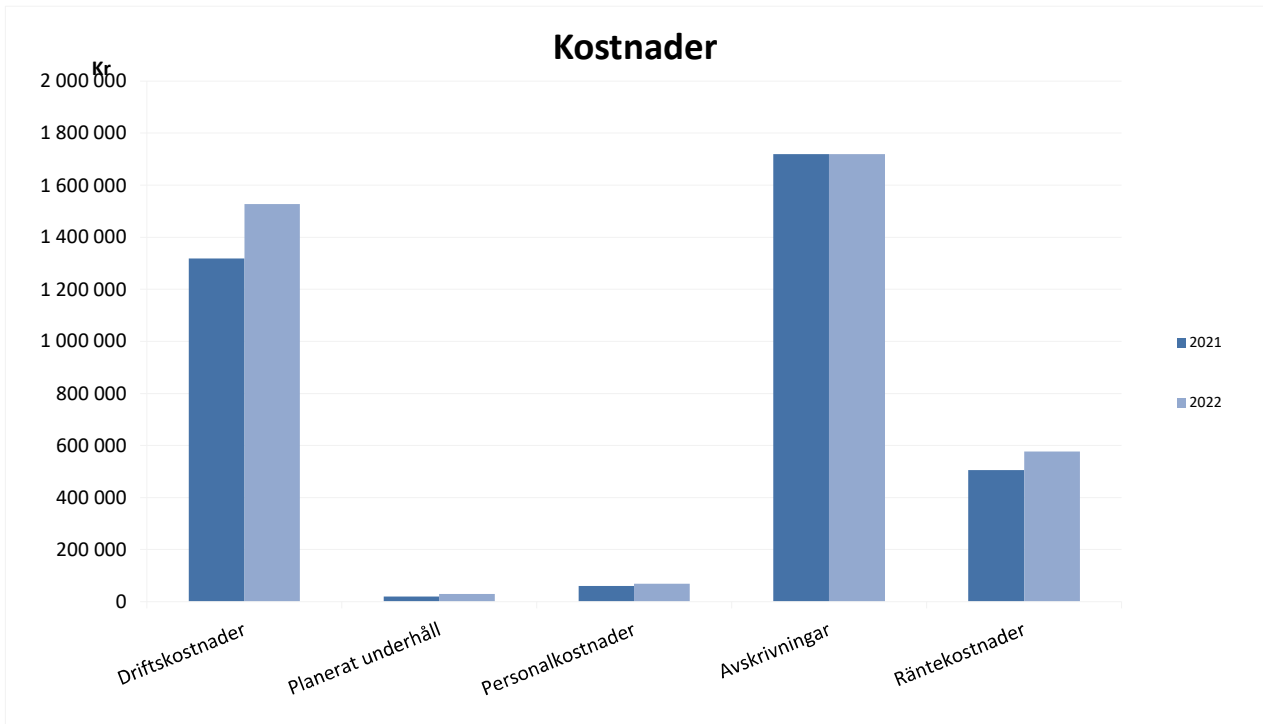


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:12:03







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Lindhagen i Örebro



224

KR/KVM

SPARANDE



14714

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



21%

RÄNTEKÄNSLIGHET



217

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



699

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 224 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 14714 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
	<b>Räntekänslighet</b>  21%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  217 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 699 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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