



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Österäng 1, 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 2018-08-28.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Kolgården 4 i Örebro. Fastigheten är ett nybyggnadsprojekt där byggnationen påbörjades under augusti 2020 och färdigställdes i september 2022. Inflyttning genomfördes under två veckor i slutet av september månad.

På fastigheten finns ett bostadshus med 68 bostadsrättslägenheter och en hyreslokal i sju till elva plan med adress Montörgatan 15 och Förmansgatan 20, Örebro.

Föreningens 68 bostäder fördelar sig enligt följande:


9 st 1 r o k	34,5 m ²
2 st 1,5 r o k	41,3 m ²
24 st 2 r o k	58,3 m ²
23 st 3 r o k	77,8 m ²
9 st 4 r o k	102,0 m ²
1 st 5 r o k	256,5 m ²

Inom föreningen finns 1 st lokal som är uthyrd. Parkeringsplatser tillhandahålls genom parkeringsköp av 31 st p-platser i separat p-hus som har byggts av extern aktör. Bostadsrättsföreningen är inte delägare i garaget samt att all administration sköts av den externa aktören.

Lägenhetsyta: 4 656,5 m²
Lokalyta: 130 m²

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året i samband med garantibesiktning.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Avtal för tv/telefoni/data finns med Telenor. Avtal för enhetsmätning finns med EcoGuard. Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning gällande SBAB, Energitygg samt fastighetsskötsel och lokalvård. 



Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 97 (4) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Samtliga lägenheter är upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett.

Styrelsen

Mattias Bjurling	ordförande
Joakim Berzelius	sekreterare o ledamot
Linda Torpfeldt	ledamot, utsedd av HSB MälarDalarna
Jenny Johansson	ledamot, utsedd av HSB MälarDalarna
Patrik Karlsson	ledamot, utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jenny Johansson och Patrik Karlsson.

Styrelsen har hållit 6 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Mattias Bjurling, Joakim Berzelius, Jenny Johansson och Patrik Karlsson, två i förening.

Vicevärd och förvaltare

Vicevärd/förvaltare har HSB MälarDalarna ansvarat för.

Revisor

Revisor har varit Frida Viberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Samarbetskommitté

I samband med inflyttningsstämman så utsågs en kommitté som ska jobba tillsammans med styrelsen med bland annat den inre och yttre miljön samt att få fram förtroendevalda till kommande överlämningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-10 på HSB MälarDalarnas kontor, Tallmätargatan 9. På stämman deltog 3 medlemmar. Föreningen höll även inflyttningsstämma 2022-11-30 i Engelska skolans matsal, Örebro där man valde in två boenderepresentanter. På inflyttningsstämman deltog 25 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Inget större underhåll eller investeringar har gjorts under året då fastigheten är nybyggd. Föreningen har köpt in brandskyddsutrustning. π



Föreningen kommer att upprättat en underhållsplan under 2023.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt EK-plan. Årets fonderingsbehov uppgår till 335 000 kronor (helår).

Garantiärenden följs upp efter åtgärdande av HSB och OBK.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 969 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Inför 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 32% utifrån ökade räntekostnader. Årsavgifterna uppgår till kronor 921/kvm efter höjning. I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer. Styrelsen bedömer att årsavgiften de närmste åren behöver höjas med cirka 3-5 % beroende på kommande ränteläge vid villkorsändring av lån.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022
Nettoomsättning tkr	1 102
Resultat efter finansiella poster tkr	-533
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	74%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	698
Bankskuld kr/m ²	12 664
Räntekostnader kr/m ²	85
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	115%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	18

Uppgifterna baseras på endast tre månader. *TL*



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Inbetalning lgh under året	173 240 000			
Omföring av årets resultat enl årsstämma			0	0
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		83 750	-83 750	
Årets resultat				-532 807
Belopp vid årets slut	173 240 000	83 750	-83 750	-532 807

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 83 750
Årets resultat	- 532 807
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 616 557

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 616 557

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 83 750 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -616 557 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 101 936	0
Summa rörelseintäkter		1 101 936	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-709 852	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-667 706	0
Summa rörelsekostnader		-1 377 558	0
Rörelseresultat		-275 622	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	139 023	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-396 208	0
Summa finansiella poster		-257 185	0
Årets resultat		-532 807	0
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 750	0
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-83 750	0
Underskott efter förändring av underhållsfond		-616 557	0 <i>π</i>

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro****Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	181 641 294	0
Mark	Not 8	49 900 000	49 900 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	138 079 591
		<u>231 541 294</u>	<u>187 979 591</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	500	0
		<u>500</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar 231 541 794 187 979 591

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	425 048	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		612 772	3 339 700
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	496 512	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 935	0
		<u>1 667 266</u>	<u>3 339 700</u>

Summa omsättningstillgångar 1 667 266 3 339 700

Summa tillgångar **233 209 060** **191 319 291** *TL*

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	173 240 000	0
Underhållsfond	83 750	0
	<u>173 323 750</u>	<u>0</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-83 750	0
Årets resultat	<u>-532 807</u>	<u>0</u>
	<u>-616 557</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital	<u>172 707 193</u>	<u>0</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>43 683 522</u>	<u>0</u>
	43 683 522	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 15 285 478	188 013 041
Leverantörsskulder	256 369	6 250
Aktuell skatteskuld	296 999	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	3 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>979 499</u>	<u>0</u>
	<u>16 818 345</u>	<u>191 319 291</u>
Summa skulder	<u>60 501 867</u>	<u>191 319 291</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>233 209 060</u>	<u>191 319 291</u> π

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro****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 1,46 %

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.

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.

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

För föreningen finns det ett latent skattemässigt underskott då marken överlåtits via paketering.

Övrigt

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

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	935 857	0
Hyror	38 999	0
Övriga avgifter	113 822	0
Övriga intäkter	13 258	0
	<u>1 101 936</u>	<u>0</u>
	1 101 936	0
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	127 060	0
El	241 347	0
Uppvärmning	104 215	0
Vatten	26 099	0
Sophämtning	38 822	0
Övriga avgifter	65 527	0
Förvaltningskostnader	103 714	0
Övriga driftkostnader	3 069	0
	<u>709 852</u>	<u>0</u>
	709 852	0
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	667 706	0
	<u>667 706</u>	<u>0</u>
	667 706	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	138 002	0
Ränteintäkter skattekonto	1 021	0
	<u>139 023</u>	<u>0</u>
	139 023	0
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	396 208	0
	<u>396 208</u>	<u>0</u>
	396 208	0

TL

**HSB Brf Österäng 1 i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31		
Not 7 Byggnader				
Årets nyanskaffning	44 229 409	0		
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	138 079 591	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 309 000	0		
Årets avskrivningar	-667 706	0		
Utgående avskrivningar	-667 706	0		
Bokfört värde	181 641 294	0		
Taxeringsvärde för Kolgården 4 i Örebro. Värdeår 2022.				
Byggnad - bostäder hyreshus	24 090 000	0		
	24 090 000	0		
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	22 651 000		
	27 000 000	22 651 000		
Taxeringsvärde totalt	51 090 000	22 651 000		
Not 8 Mark				
Ingående anskaffningsvärde	49 900 000	49 900 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 900 000	49 900 000		
Bokfört värde	49 900 000	49 900 000		
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott				
Ingående anskaffningsvärde	138 079 591	37 441 018		
Årets investeringar	0	100 638 573		
Omklassificeringar	-138 079 591	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	138 079 591		
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper				
1 andel i HSB Mälardalarna	500	0		
Aktier Djupadal Mark AB				
Ingående anskaffningsvärde	0	39 700		
Avyttring av aktier	0	-39 700		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	0		
Specifikation andelar koncernföretag	Orgnr.	Säte	Ägarandel	
Djupadal Mark AB	559161-1230	Stockholm	100%	TL



HSB Brf Österäng 1 i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31				
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	425 048	0				
	425 048	0				
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto	1 021	0				
Övriga fordringar	495 491	0				
	496 512	0				
Not 13 Eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0		
Inbetalning igh under året	173 240 000					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			0	0		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		83 750	-83 750			
Årets resultat				-532 807		
Belopp vid årets slut	173 240 000	83 750	-83 750	-532 807		
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	13020131855	4,21%	2024-12-02	14 742 250	181 076
	Danske Bank	13020131863	3,89%	2023-12-29	14 742 250	181 076
	Danske Bank	13020131871	3,67%	2023-02-28	14 742 250	181 076
	Danske Bank	13020131898	3,67%	2023-02-28	14 742 250	181 076
					58 969 000	724 304
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 683 522	
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						55 347 480
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					58 969 000	58 969 000
Summa ställda säkerheter					58 969 000	58 969 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Byggekreditiv					0	188 013 041
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					724 304	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					14 561 174	0
					15 285 478	188 013 041
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Förskott insats bostadsrättsköpare					0	3 300 000
					0	3 300 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					372 656	0
Upplupna räntekostnader					141 282	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					465 561	0
					979 499	0

TL



HSB Brf Österäng 1 i Örebro

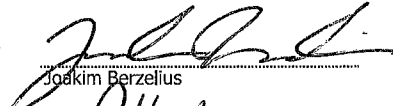
Noter

2022-12-31

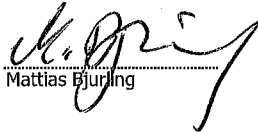
2021-12-31

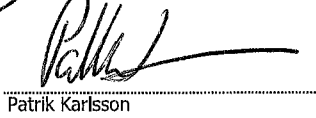
Örebro, 2023-03-31


Jenny Johansson


Joakim Berzelius


Linda Torpfeldt

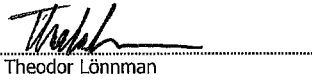

Mattias Bjurling


Patrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02


Frida Wiberg

Av stämman vald revisor


Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österäng 1 i Örebro, org.nr. 769636-6520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österäng 1 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 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 revisionsssed 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 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 Österäng 1 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 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 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 2 / 5 2023



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

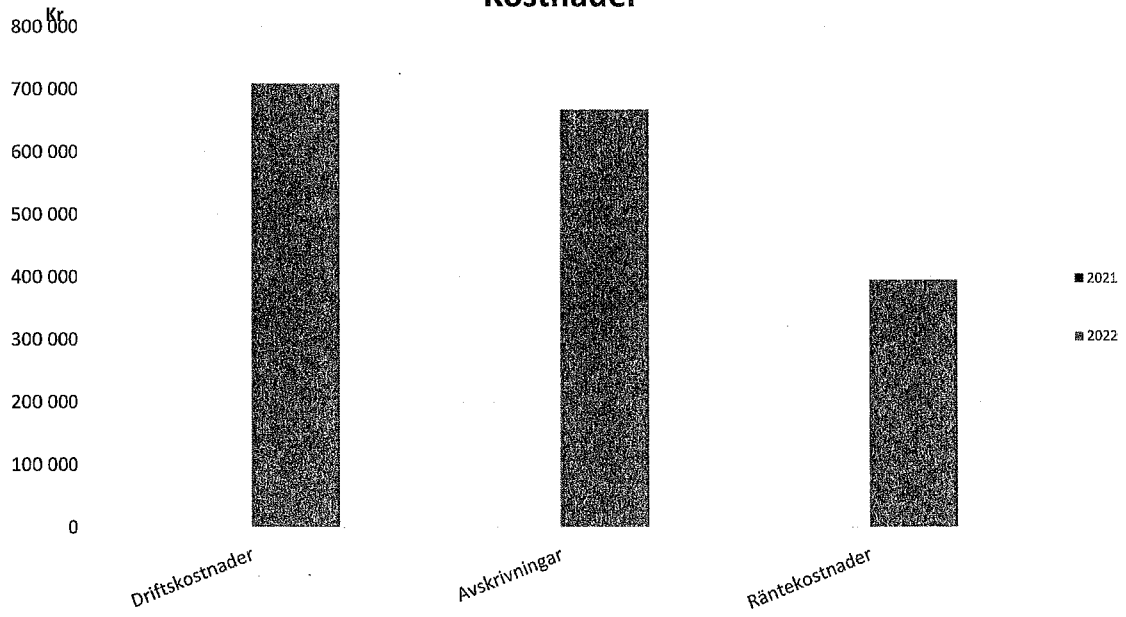


Frida Viberg
Av föreningen vald revisor

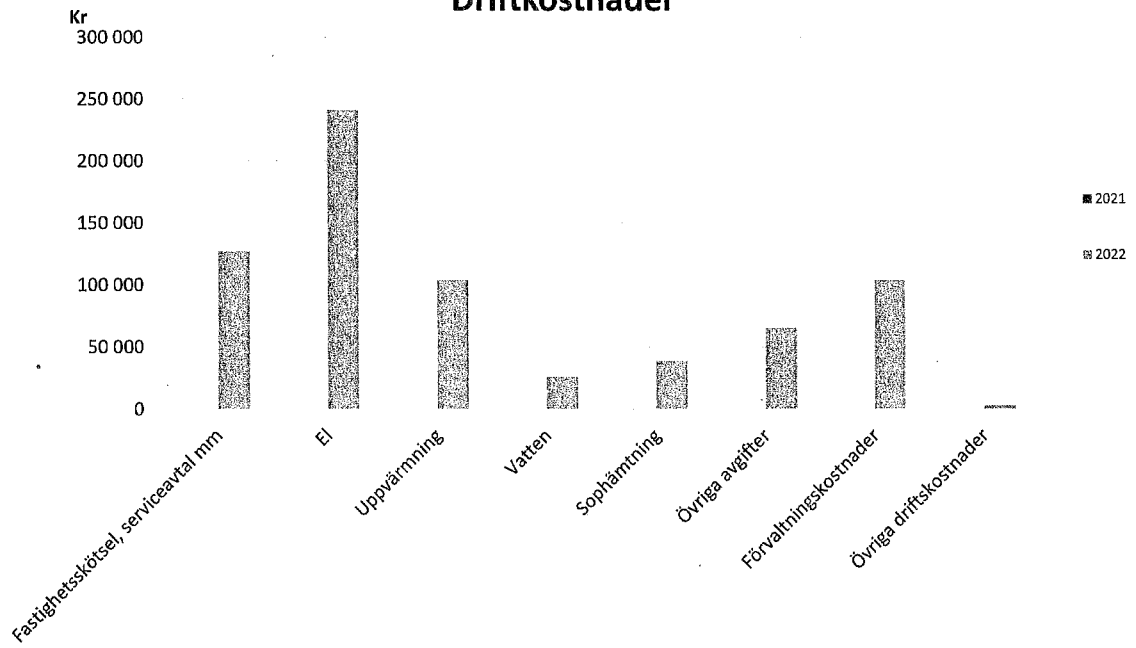


HSB Brf Österäng 1 i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

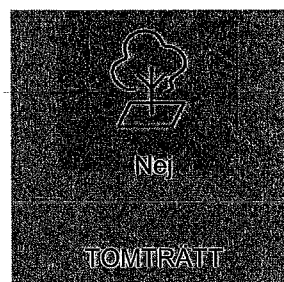
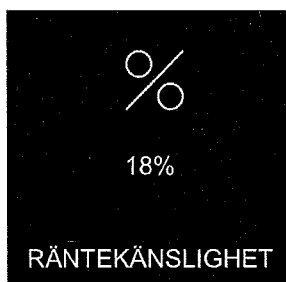
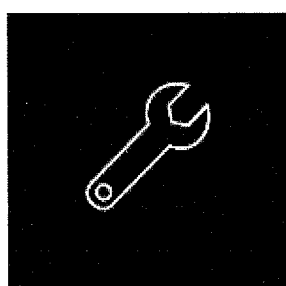
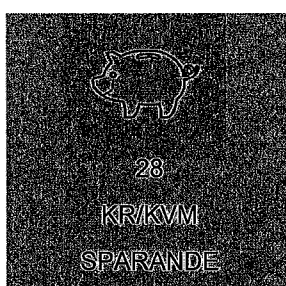











BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Österäng 1 i Örebro



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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 28 kr/kvm</p>	<p>Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsför/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.</p>	<p>5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm</p>
 <p>Investeringsbehov kr/kvm</p>	<p>Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
 <p>Skuldsättning 12320 kr/kvm</p>	<p>Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.</p>	<p>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</p>
 <p>Räntekänslighet 18%</p>	<p>1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna</p>	<p>Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.</p>	<p>5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %</p>
 <p>Energikostnad 78 kr/kvm</p>	<p>Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.</p>	<p>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.</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	<p>Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)</p>	<p>Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.</p>	<p>Ja eller nej</p>
 <p>Årsavgift 698 kr/kvm</p>	<p>Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)</p>	<p>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.</p>	<p>Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.</p>