



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rävén i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Råven i 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 2018-11-09.

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

Föreningens 71 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Lägenhetsyta: 6 044 m²

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Fr o m 2023-01-01 har föreningen Länsförsäkringar Bergslagen som försäkringsbolag.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts hösten 2022-04-25.

Den administrativa förvaltningen och fastighetskötseln sköts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har sköts av Städsons Fastighetsvård AB. Hissarna sköts av HissCentralen Närke AB.

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

Åtgärd	År
Hissar	2017-2020
Ytterbelysning	2015
Undercentral	2015
Ventilation	2013-2014
Installation enhetsmätning el	2009
Friköp av tomträtt	2018
Passersystem, installerat nytt	2019
Elbilsladdare	2020 (första avskrivning 2021)
Hissar	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 102 (105) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 5 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Henry Karlsson	ordförande
Camilla Eriksson	vice ordförande
Bore Wistrand	sekreterare
Klas Funke	ledamot
Britt-Marie Grabö	ledamot
Kim Järlström	ledamot
Mattias Lesnik	ledamot
Hans Martinsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henry Karlsson, Camilla Eriksson, Klas Funke och Britt-Marie Grabö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även anordnat två medlemsmöten.

Firmatecknare har varit Henry Karlsson, Camilla Eriksson och Klas Funke, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roy Jildenstål.

Revisor

Revisor har varit Zivko Kokic och Kerstin Östlin som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lilian Jildenstål, Lena Nyström och Alf Sjödin.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Henry Karlsson har utsetts som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma, Camilla Eriksson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02 vid föreningens pergola (utomhus). På stämman deltog 19 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året renoverat tvättstugorna på Maniallagatan 32 och Rudbecksgatan 43.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 552 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 103 500 kr. Föreningen har under året amorterat 246 999 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % inför år 2022. Inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med 2 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. Klas Funke har varit på energiseminarium. 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 egen e-postadress: brf.raven.orebro@gmail.com

Föreningen har även en egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/raven där föreningen lägger ut sitt RåvenNytt som även delas ut, under 2022 blev det 7 stycken. All information finns även på föreningens hemsida och föreningens facebook-grupp HSB Brf Råven i Örebro.

Föreningen har haft två medlemsmöten. Föreningen har även haft vårdag 7/5 och höstdag 1/10.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	4 696	4 606	4 572	4 650	4 547
Resultat efter finansiella poster tkr	478	821	1 140	95	192
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	21%	19%	17%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	678	665	665	675	674
Bankskuld kr/m ²	5 808	5 849	5 897	5 932	5 975
Räntekostnader kr/m ²	59	69	63	67	91
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	34%	35%	35%	47%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	91	91	99	93	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 387 243	2 437 794	4 022 328	820 931
Omföring av årets resultat enl årsstämma			820 931	-820 931
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-675 459	675 459	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		552 000	-552 000	
Årets resultat				477 643
Belopp vid årets slut	2 387 243	2 314 335	4 966 717	477 643

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 843 258
Disponerat ur UH-fonden	675 459
Avsatt till UH-fonden	-552 000
Årets resultat	<u>477 643</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 444 360

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 444 360
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 314 335 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 601 102 kr, se resultaträkningen.

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	4 695 739	4 605 623
Summa rörelseintäkter		4 695 739	4 605 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 563 986	-2 412 323
Planerat underhåll	Not 4	-675 459	-328 924
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-196 430	-192 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 848	-433 848
Summa rörelsekostnader		-3 869 723	-3 367 454
Rörelseresultat		826 015	1 238 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 706	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 079	-417 238
Summa finansiella poster		-348 373	-417 238
Årets resultat		477 643	820 931
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-552 000	-550 000
Disposition underhållsfond		675 459	328 924
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		123 459	-221 076
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		601 102	599 855

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 6 16 245 914	16 642 367
Mark	Not 7 26 382 705	26 382 705
Markanläggningar	Not 8 78 264	88 046
Inventarier	Not 9 331 354	358 967
	<u>43 038 237</u>	<u>43 472 085</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>43 038 237</u>	<u>43 472 085</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 454	1 667
Övriga kortfristiga fordringar	254 117	212 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 870	188 182
	<u>421 441</u>	<u>402 183</u>
Kassa och bank	3 060 754	2 533 794
Summa omsättningstillgångar	<u>3 482 196</u>	<u>2 935 977</u>
Summa tillgångar	<u>46 520 433</u>	<u>46 408 062</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 387 243	2 387 243
Underhållsfond		2 314 335	2 437 794
		<u>4 701 578</u>	<u>4 825 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 966 717	4 022 328
Årets resultat		477 643	820 931
		<u>5 444 360</u>	<u>4 843 258</u>
Summa eget kapital		<u>10 145 938</u>	<u>9 668 295</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 623 000	32 150 249
		<u>10 623 000</u>	<u>32 150 249</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 480 500	3 200 250
Leverantörsskulder		185 337	279 328
Fond för inre underhåll		298 513	334 248
Övriga kortfristiga skulder		45 251	62 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		741 894	713 237
		<u>25 751 495</u>	<u>4 589 518</u>
Summa skulder		<u>36 374 495</u>	<u>36 739 767</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 520 433</u>	<u>46 408 062</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	477 643	820 931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	433 848	433 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>911 491</u>	<u>1 254 779</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 258	88 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-118 273</u>	<u>64 408</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	773 959	1 408 184
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-875 248
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-875 248</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-246 999	-289 251
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-246 999</u>	<u>-289 251</u>
Årets kassaflöde	526 960	243 685
Likvida medel vid årets början	2 533 794	2 290 109
Likvida medel vid årets slut	3 060 754	2 533 794

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 10 %

Passersystem 6,7 %

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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 096 560	4 016 268
Hyror	248 845	248 420
Övriga avgifter	311 783	308 377
Övriga intäkter	39 688	32 558
Bruttoomsättning	<u>4 696 876</u>	<u>4 605 623</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-537	0
Hyesbortfall	-600	0
	4 695 739	4 605 623
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	443 606	434 721
Reparationer	233 177	185 053
El	394 451	375 705
Uppvärmning	619 159	618 318
Vatten	133 928	151 892
Sophämtning	122 071	108 157
Övriga avgifter	178 499	171 511
Förvaltningskostnader	173 957	167 311
Fastighetsavgift	132 189	122 799
Övriga driftskostnader	132 949	76 856
	2 563 986	2 412 323
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	18 938
Målning skorstenar	21 300	86 875
Underhåll markytor	0	41 773
Montering kortläsare, renovering tvättstuga, kanalfläkt	613 110	181 338
Underhåll utöver plan (målning)	41 049	0
	675 459	328 924
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 000	68 200
Vicevärdsarvode	80 160	80 160
Övriga arvoden	11 668	5 294
Revisorsarvode	6 596	6 336
Sociala kostnader	27 006	30 669
	196 430	190 659

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 082 307	28 352 543
Årets nyanskaffning	0	729 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 082 307	29 082 307
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 439 940	-12 043 487
Årets avskrivningar	-396 453	-396 453
Utgående avskrivningar	-12 836 393	-12 439 940
Bokfört värde	16 245 914	16 642 367
Taxeringsvärde för Råven 15 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder hyreshus	74 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	1 134 000	295 000
	75 134 000	62 295 000
Mark - bostäder hyreshus	40 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 300 000	1 626 000
	41 300 000	40 626 000
Taxeringsvärde totalt	116 434 000	102 921 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 382 705	26 382 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 382 705	26 382 705
Bokfört värde	26 382 705	26 382 705
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	97 828	97 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 828	97 828
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 782	0
Årets avskrivningar	-9 782	-9 782
Utgående avskrivningar	-19 564	-9 782
Bokfört värde	78 264	88 046
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	710 810	710 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 810	710 810
Ingående avskrivningar	-351 843	-324 230
Årets avskrivningar	-27 613	-27 613
Utgående avskrivningar	-379 456	-351 843
Bokfört värde	331 354	358 967

Noter		2022-12-31		2021-12-31	
Not 10 Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		2 387 243	2 437 794	4 022 328	820 931
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				820 931	-820 931
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-675 459	675 459	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			552 000	-552 000	
Årets resultat					477 643
Belopp vid årets slut		2 387 243	2 314 335	4 966 717	477 643
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788832784	1,60%	2023-03-15	2 940 250	65 000
Nordea Hypotek AB	39788893341	1,10%	2023-03-15	12 996 000	0
Nordea Hypotek AB	39788933645	0,80%	2024-08-21	4 840 000	0
Nordea Hypotek AB	39788938302	0,95%	2023-10-18	5 474 000	0
SBAB	32598935	0,58%	2023-03-30	2 940 250	65 000
Stadshypotek AB	690246	0,72%	2024-03-01	2 956 500	65 000
Stadshypotek AB	690877	0,71%	2024-03-30	2 956 500	65 000
				35 103 500	260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 623 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					33 803 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				36 111 000	36 111 000
Summa ställda säkerheter				36 111 000	36 111 000
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				260 000	260 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				24 220 500	2 940 250
				24 480 500	3 200 250

Örebro, 2023-

Digitalt signerad av

.....
Bore Wistrand

.....
Britt-Marie Grabö

.....
Camilla Eriksson

.....
Hans Martinsson

.....
Henry Karlsson

.....
Kim Järleström

.....
Klas Funke

.....
Mattias Lesnik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Živko Kokić

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råven i Örebro för räkenskapsåret 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Råven i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zivko Kocic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

HENRY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 09:47:21



CAMILLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:29:55



MATTIAS LESNIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 06:36:55



KIM JÄRLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 21:24:45



KLAS AXEL FUNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:35:53



BORE WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:03:13



BRITT-MARIE GRABÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 07:19:33



HANS MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:17:08



ZIVKO KOKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:51:42



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:59:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ZIVKO KOKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 10:29:36

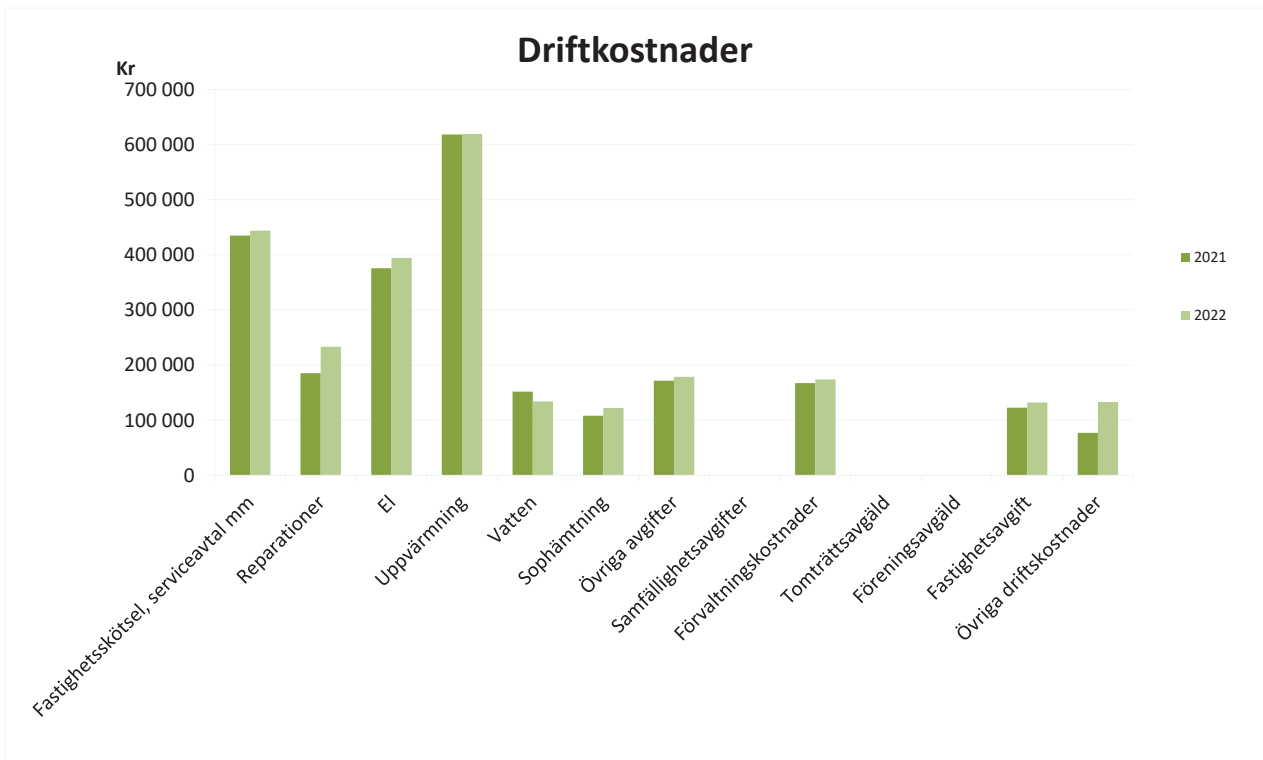
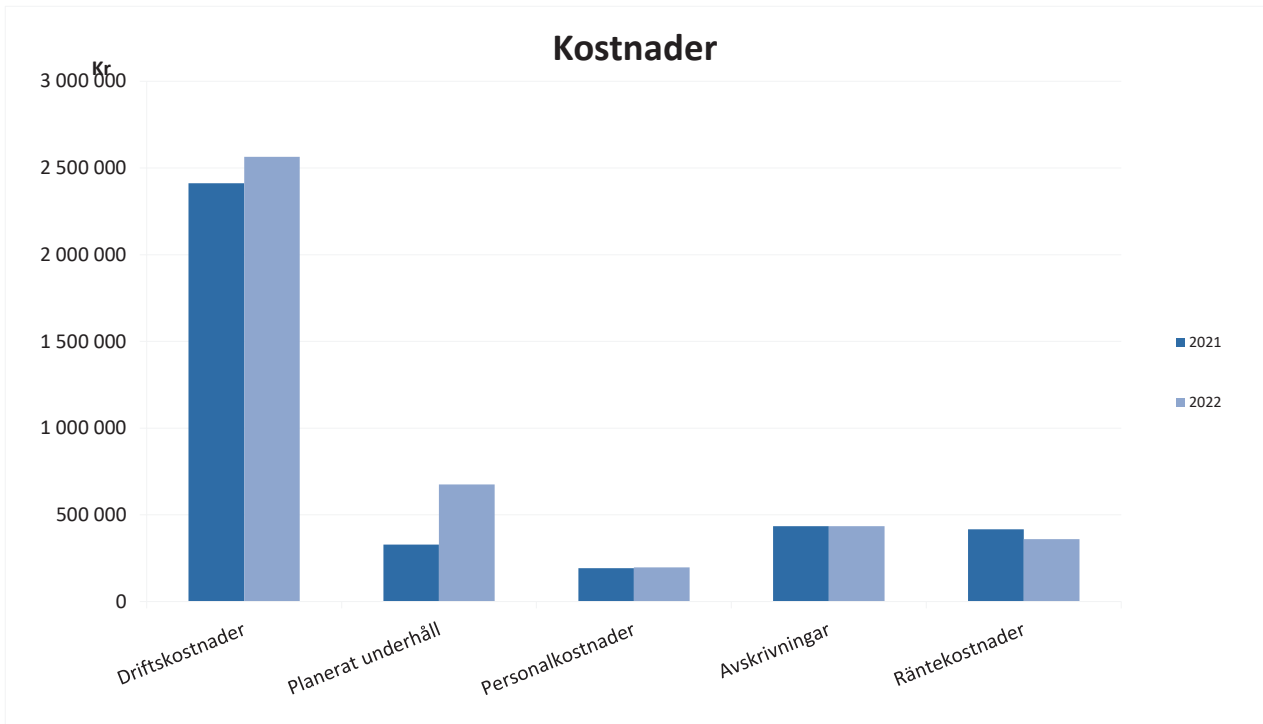


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:41:05







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Rävén i Örebro



263

KR/KVM

SPARANDE



5808

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



190

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



678

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 263 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 5808 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 190 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 678 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.