



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Björnbäret i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnbäret 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 2018-08-22.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Månstenen 1 och Rosenstenen 1 i Örebro och byggdes år 1966.

På fastigheten finns radhus med adresserna Tulpangatan 3 - 189, Örebro. Föreningens 93 bostäder fördelar sig enligt följande

50 st. 1-planshus 5 r o k	104 m ²
8 st. 1-planshus 6 r o k	116 m ²
35 st. 2-planshus 6 r o k	112 m ²

Lägenhetsyta: 10 048,0 m²

Inom föreningen finns 34 garageplatser och 87 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-08-17.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den yttre markskötseln har Gällersta Mark- och skötselarbeten ansvarat för. Föreningen har avtal med Tele 2 gällande bredband och TV.

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

Åtgärd	År
Nytt värmesystem	1995
Takomläggning	1995
Tilläggsisolering ytterväggar	1995
Renovering yttre miljön	2006
Fönsterbyte	2009
Isolering kryppgrund	2009
Byte undercentral	2015
Byte entrétak	2016
Byte samtliga värmegivare	2018
Byte garageportar	2020
Byte tak	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 149 (149) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Thomas Andersson	ordförande
Pernilla Lagerholm Sköld	vice ordförande
Stefan Viberg	sekreterare
Per-Åke Sundkvist	ledamot
Thomas Ragén	ledamot
Maria Ahl	ledamot
Patrik Karlsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thomas Andersson, Pernilla Lagerholm Sköld, Per-Åke Sundkvist, Thomas Ragén

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pernilla Lagerholm Sköld, Stefan Viberg, Per-Åke Sundkvist och Thomas Andersson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Christer Jansson.

Revisor

Revisor har varit Lars Elwin med suppleant Carl-Olov Östergårde samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Hammarlund och Claes Lagerholm Sköld. Sammankallare har varit Birgitta Jansson

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Per-Åke Sundkvist och Pernilla Lagerholm Sköld som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i samlingslokalen under Ica Eko. På stämman deltog 30 (30) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen förstärkt och upprättat nya garageväggar samt utfört dräneringsarbete. Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2021. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 313 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 323 043 kr. Under året har föreningen amorterat 687 500 kr.

Under året har föreningen villkorsändrat ett lån från 2022-06-30 med ny ränta 3,55% med löptid 5 år, se vidare under not. Föreningen har två lån som löper ut under 2023 med räntor 1,44%.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2022. Inför 2023 kommer avgifterna öka med 17%. Bedömning gällande årsavgifterna kommer följa inflation och kostnadsutveckling i samhället.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit informationsblad, Björnbärsbladet, från styrelsen under 2022 och andra informationsblad vid behov. Föreningen har en egen e-postadress brf.bjornbaret@comhem.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	5 702	5 852	5 302	5 328	5 509
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 287	-439	110	184	28
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	5%	9%	12%	12%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	362	362	352	352	352
Bankskuld kr/m ²	2 520	2 589	2 115	2 182	2 249
Räntekostnader kr/m ²	36	30	26	29	32
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	21%	21%	25%	26%	27%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	31	45	63	56	50

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 164 400	1 979 601	-32 966	-439 430
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-439 430	439 430
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 123 847	1 123 847	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		313 000	-313 000	
Årets resultat				-1 286 809
Belopp vid årets slut	1 164 400	1 168 754	338 451	-1 286 809

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-	472 396
Disponerat ur UH-fonden		1 123 847
Avsatt till UH-fonden	-	313 000
Årets resultat	-	<u>1 286 809</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	948 358

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	948 358
-------------------------	---	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 168 754 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -475 962 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	5 339 080	5 740 894
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	111 317
Summa rörelseintäkter		5 339 080	5 852 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 985 796	-4 379 359
Planerat underhåll	Not 5	-1 123 847	-271 133
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-234 373	-220 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-921 362	-1 118 511
Summa rörelsekostnader		-6 265 378	-5 989 085
Rörelseresultat		-926 299	-136 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 208	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-363 719	-302 556
Summa finansiella poster		-360 511	-302 556
Årets resultat		-1 286 809	-439 430
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-313 000	-449 000
Disposition underhållsfond		1 123 847	271 133
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		810 847	-177 867
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-475 962	-617 297

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 25 978 093	26 850 755
Mark	Not 11 493 100	493 100
Markanläggningar	Not 12 146 600	195 300
Inventarier	Not 13 0	0
	<u>26 617 793</u>	<u>27 539 155</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>26 617 793</u>	<u>27 539 155</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 21	23 845
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	987 748	2 064 507
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 168 025	237 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 478	154 198
	<u>1 329 272</u>	<u>2 479 988</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 329 272</u>	<u>2 479 988</u>
Summa tillgångar	<u>27 947 065</u>	<u>30 019 143</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 164 400	1 164 400
Underhållsfond		1 168 754	1 979 601
		<u>2 333 154</u>	<u>3 144 001</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		338 451	-32 966
Årets resultat		-1 286 809	-439 430
		<u>-948 358</u>	<u>-472 396</u>
Summa eget kapital		<u>1 384 796</u>	<u>2 671 605</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	21 363 207	20 374 543
		<u>21 363 207</u>	<u>20 374 543</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 959 836	5 636 000
Leverantörsskulder		98 504	363 338
Aktuell skatteskuld		97 486	87 131
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	54 704	49 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	988 532	836 783
		<u>5 199 062</u>	<u>6 972 995</u>
Summa skulder		<u>26 562 269</u>	<u>27 347 538</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 947 065</u>	<u>30 019 143</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 286 809	-439 430
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	921 362	1 118 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	-365 447	679 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 957	-151 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-97 768	-64 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	-389 259	463 381
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-5 258 575
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 258 575
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-687 500	4 757 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-687 500	4 757 250
Årets kassaflöde	-1 076 759	-37 944
Likvida medel vid årets början	2 064 507	2 102 451
Likvida medel vid årets slut	987 748	2 064 507

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 2 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 7 164 168 kr. (7 164 168 kr)

Övrigt

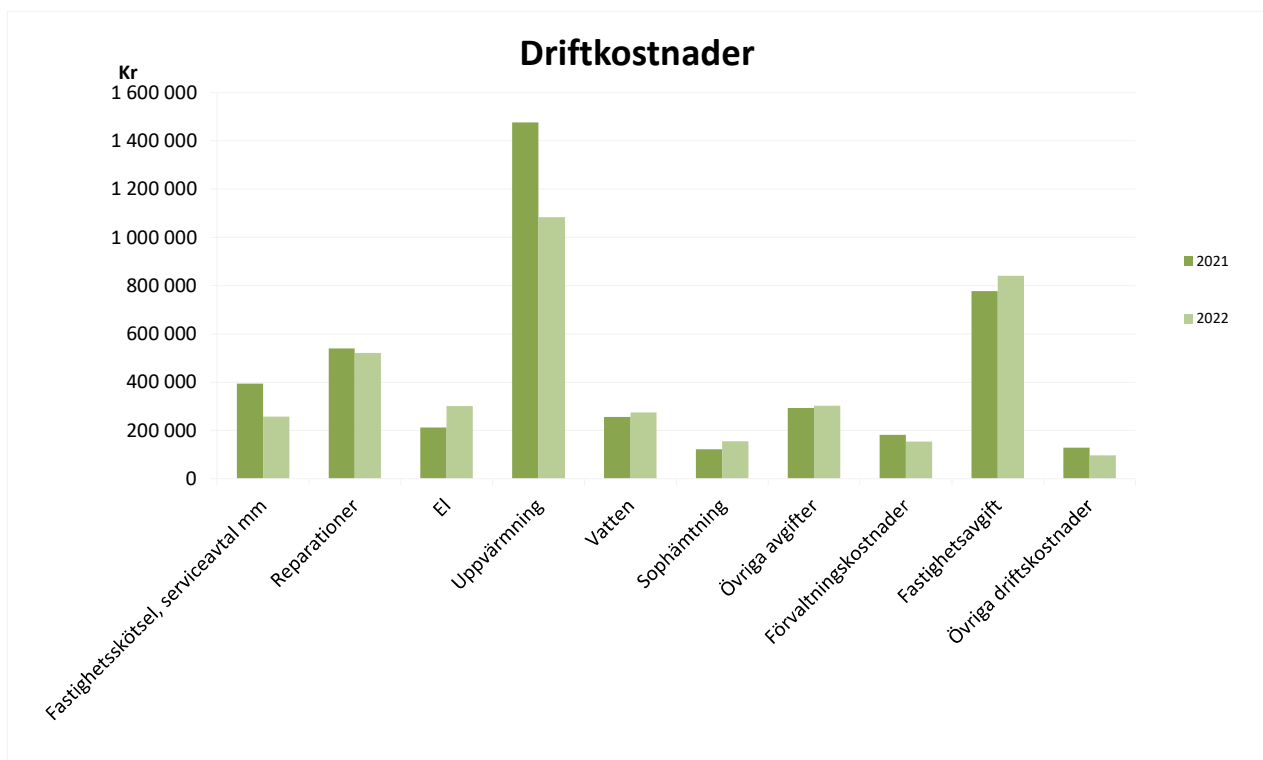
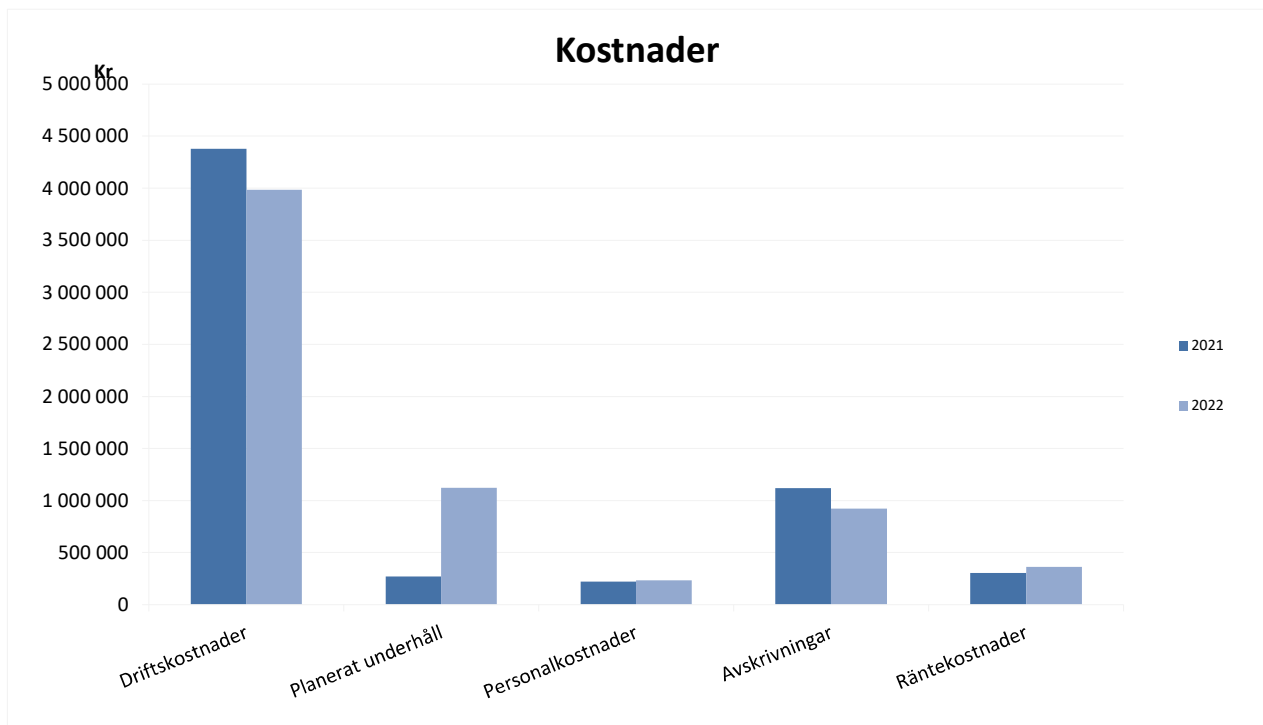
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 641 772	3 641 772
Hyrer	370 650	370 800
Övriga avgifter	1 315 142	1 702 346
Övriga intäkter	19 716	35 986
Bruttoomsättning	<u>5 347 280</u>	<u>5 750 904</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-8 200	-9 950
	<u>5 339 080</u>	<u>5 740 894</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	111 317
	<u>0</u>	<u>111 317</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	256 250	394 007
Reparationer	521 041	539 037
El	300 985	211 141
Uppvärmning	1 083 012	1 476 716
Vatten	274 373	255 630
Sophämtning	155 405	122 595
Övriga avgifter	301 956	293 607
Förvaltningskostnader	154 046	182 020
Fastighetsavgift	841 557	776 457
Övriga driftskostnader	97 171	128 149
	<u>3 985 796</u>	<u>4 379 359</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	1 123 847	271 133
	<u>1 123 847</u>	<u>271 133</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	97 588	94 105
Vicevärdsarvode	71 000	68 200
Övriga arvoden	18 400	0
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	0	11 000
Sociala kostnader	40 671	40 328
	<u>234 373</u>	<u>220 082</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	872 662	725 811
Restvärdesavskrivning	0	344 000
Markanläggningar	48 700	48 700
	<u>921 362</u>	<u>1 118 511</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 482	0
Ränteintäkter skattekonto	180	0
Övriga finansiella intäkter	546	0
	<u>3 208</u>	<u>0</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	363 379	302 166
Övriga finansiella kostnader	340	390
	<u>363 719</u>	<u>302 556</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 196 976	34 570 206
Årets nyanskaffning	0	5 286 658
Årets utrangering		-659 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 196 976	39 196 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 346 221	-11 936 298
Årets utrangering	0	659 888
Årets restvärdesavskrivning	0	-344 000
Årets avskrivningar	-872 662	-725 811
Utgående avskrivningar	-13 218 883	-12 346 221
Bokfört värde	25 978 093	26 850 755
Taxeringsvärde för Månstenen 1 och Rosenstenen i Örebro. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder småhus	73 614 000	73 614 000
Mark - bostäder småhus	48 825 000	48 825 000
Taxeringsvärde totalt	122 439 000	122 439 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	493 100	493 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 100	493 100
Bokfört värde	493 100	493 100
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	880 000	880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 000	880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-684 700	-636 000
Årets avskrivningar	-48 700	-48 700
Utgående avskrivningar	-733 400	-684 700
Bokfört värde	146 600	195 300
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Ingående avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående avskrivningar	-10 000	-10 000
Bokfört värde	0	0

Noter			2022-12-31	2021-12-31	
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			21	23 845	
			21	23 845	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			168 025	183 686	
Övriga fordringar			0	53 752	
			168 025	237 438	
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 164 400	1 979 601	-32 966	-439 430
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-439 430	439 430
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 123 847	1 123 847	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			313 000	-313 000	
Årets resultat					-1 286 809
Belopp vid årets slut	0	1 164 400	1 168 754	338 451	-1 286 809
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	295475	1,44%	2023-06-01	1 162 280	20 000
Stadshypotek AB	295476	1,44%	2023-06-01	2 170 056	40 000
Stadshypotek AB	392279	0,99%	2024-10-30	5 845 917	120 000
Stadshypotek AB	429727	1,13%	2025-06-01	3 457 212	120 000
Stadshypotek AB	481726	0,98%	2026-03-30	5 293 750	137 500
Stadshypotek AB	505328	1,11%	2026-09-30	1 187 500	50 000
Stadshypotek AB	522385	1,32%	2026-12-30	1 257 828	140 000
Stadshypotek AB	561658	3,55%	2027-06-30	4 948 500	60 000
				25 323 043	687 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 363 207	
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					21 885 543
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 434 417	28 434 417
Summa ställda säkerheter				28 434 417	28 434 417
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Checkräkningskredit (beviljad kredit xxx xxx kr)				0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				687 500	687 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 272 336	4 948 500
				3 959 836	5 636 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 999	20 660
Källskatt				31 705	29 084
				54 704	49 744
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				579 329	507 497
Upplupna räntekostnader				25 304	25 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				383 899	303 380
				988 532	836 783

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- - Digitalt signerad av		
..... Tomas Andersson Pernilla Lagerholm Sköld Stefan Viberg
..... Per-Åke Sundkvist Tomas Ragen Maria Ahl
..... Patrik Karlsson		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Lars Elvin Av stämman vald revisor Heléne Majjgren BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnbäret i Örebro, org.nr. 775000-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnbäret 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 det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Björnbäret i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Elwin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOMAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 10:52:15



PERNILLA LAGERHOLM SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 06:00:37



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 09:57:42



TOMAS RAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 17:49:24



PER-ÅKE SUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 09:08:42



MARIA AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 22:28:51



STEFAN VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 08:32:32



LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 12:09:20



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 15:53:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 12:12:14



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 15:54:42





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Björnbäret i Örebro



75

KR/KVM

SPARANDE



2520

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



165

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



362

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 75 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 2520 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 7%	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 165 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 362 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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