



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Flädern 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 2018-10-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Flädern 11 i Örebro, som byggdes år 1943.

På fastigheten finns ett bostadshus med 6 uppgångar med adress Hertig Karls allé 75 A - F, Örebro.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	1 rok	25,5 m ²
10 st	1 rok	40,5 m ²
31 st	2 rok	56,0 m ²
2 st	3 rok	77,0 m ²
2 st	3 rok	81,0 m ²
1 st	4 rok	90,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 673 m²

Inom föreningen finns 5 lokaler och 13 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget.

Styrelsen har inte genomfört en fastighetsbesiktning under året. Däremot bedömer styrelsen att fastigheten är väl underhållen. Okulär drönarbesiktning har genom HSB Mälardalarnas försorg genomförts under slutet av år 2022. Genomgång av utfallet av detta erhåller föreningen under våren 2023.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har skötts av företaget Städarn.

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



Åtgärd	År
Helrenoverades	1993
Balkongrenovering	2009
Dagvattenavlopp	2013
Asfaltering av gården	2013
Lägenhetsdörrar	2016
IMD-el, enhetsmätning	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 74 (74) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Robert Ericsson	ordförande
Marie Hellberg	vice ordförande
Alexander Wilmson	sekreterare
Amanda Isaksson	ledamot
Gösta Boo	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Robert Ericsson, Alexander Wilmson, Amanda Isaksson och Marie Hellberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Camilla Wargert samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit ordförande Robert Ericsson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Robert Ericsson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma och Alexander Wilmson till suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09 på gårdsplan HSB Flädern, Hertig Karls Allé, i Örebro. På stämman deltog 5 (10) medlemmar. *hw*



Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört löpande underhåll. Installation har gjorts av nya armaturer i källaren, soprummet och ytterbelysning i alla enheter. Nya hängrännor och stuprör har satts upp på föreningens byggnad mot Hertig Karls Allé. Införande av nytt inpasseringssystem med "tagg" för boende har färdigställts med funktion under året. Blomsterrabatterna utanför varje entré har gjorts om och nya perenner har planterats. Större planerade underhåll de närmaste åren är målning av taken till de två fristående soprummen som tillhör föreningen. Föreningen har för avsikt att göra detta under år 2023.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 86 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 389 613 kr. Under året har föreningen amorterat 127 490 kr. Föreningen har god ekonomi, låg belåningsgrad på fastigheten. Lånen har bra spridning av omsättningsdatum: år 2023, 2024, 2025 och 2026.

Årsavgifterna höjdes med 2 % inför år 2022. Inför 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 %. Från 2020 har föreningen enhetsmätning el, IMD, vilket innebär att de boende betalar för den el hushållet förbrukar. Avläsning sker regelbundet och förbrukningen faktureras i efterhand.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

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

Föreningens e-post är hsbfladern@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 193	2 100	2 106	2 010	1 989
Resultat efter finansiella poster tkr	-188	-427	196	196	20
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	17%	18%	22%	20%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	750	737	737	737	729
Bankskuld kr/m ²	2 765	2 812	2 854	2 897	2 920
Räntekostnader kr/m ²	43	33	38	38	42
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	18%	19%	20%	20%	27%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	32	30	33	54	49 <i>hm</i>



Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	671 175	1 387 262	-427 157
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-427 157	427 157
Disp. Fond för yttre UH enl styrelsebeslut			-290 300	290 300	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan			86 000	-86 000	
Årets resultat					-187 902
Belopp vid årets slut	133 335	50 455	466 875	1 164 406	-187 902

Resultatdisposition


Balanserat resultat	960 106
Disponerat ur UH-fonden	290 300
Avsatt till UH-fonden	-86 000
Årets resultat	<u>-187 902</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	976 503

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	976 503
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 466 875 kr.


Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 16 398 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 193 085	2 100 115
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	120 375	0
Summa rörelseintäkter		2 313 460	2 100 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 747 230	-1 550 553
Planerat underhåll		-290 300	-543 828
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 611	-57 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 462	-286 462
Summa rörelsekostnader		-2 389 602	-2 438 009
Rörelseresultat		-76 143	-337 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 964	-89 263
Summa finansiella poster		-111 759	-89 263
Årets resultat		-187 902	-427 157
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-86 000	-80 000
Disposition underhållsfond		290 300	543 828
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		204 300	463 828
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		16 398	36 671 <i>mw</i>

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 6 7 900 472	8 164 201
Mark	Not 7 41 000	41 000
Inventarier	Not 8 146 534	169 267
	<u>8 088 006</u>	<u>8 374 468</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 088 006</u>	<u>8 374 468</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-3 578	1 279
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 296 778	1 451 623
Övriga kortfristiga fordringar	30 430	22 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 698	86 655
	<u>1 433 328</u>	<u>1 562 372</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 433 328</u>	<u>1 562 372</u>
Summa tillgångar	<u>9 521 334</u>	<u>9 936 840</u> 

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 455	50 455
Upplåtelseavgifter	133 335	133 335
Underhållsfond	466 875	671 175
	<u>650 665</u>	<u>854 965</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 164 406	1 387 262
Årets resultat	-187 902	-427 157
	<u>976 503</u>	<u>960 106</u>
Summa eget kapital	<u>1 627 169</u>	<u>1 815 071</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	
	<u>6 101 041</u>	<u>5 329 301</u>
	6 101 041	5 329 301
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	
Leverantörsskulder	1 288 572	2 187 802
Fond för inre underhåll	109 394	130 697
Fond för inre underhåll	60 299	57 863
Övriga kortfristiga skulder	10 677	14 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 182	401 446
	<u>1 793 124</u>	<u>2 792 468</u>
Summa skulder	<u>7 894 165</u>	<u>8 121 769</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>9 521 334</u>	<u>9 936 840</u>

**HSB Brf Flådern i Örebro**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-187 902	-427 157
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>286 462</u>	<u>286 462</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	98 560	-140 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 801	10 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-100 114</u>	<u>138 079</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-27 355	7 533
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-127 490</u>	<u>-112 908</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-127 490	-112 908
Årets kassaflöde	-154 845	-105 375
Likvida medel vid årets början	1 451 623	1 556 998
Likvida medel vid årets slut	1 296 778	1 451 623

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

**HSB Brf Flådern 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 1,68 %
Motorvärmarruttag 10 %
Enhetsmätning el 10 %

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. *m*

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 004 523	1 968 828
Hyror	46 986	46 536
Övriga avgifter	144 513	96 457
Övriga intäkter	1 974	180
Bruttoomsättning	<u>2 197 996</u>	<u>2 112 001</u>
Hyresbortfall	-2 475	-9 450
Avsatt till inre fond	-2 436	-2 436
	2 193 085	2 100 115
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>120 375</u>	<u>0</u>
	120 375	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	307 959	296 202
Reparationer	217 358	110 536
El	182 521	138 366
Uppvärmning	454 076	456 443
Vatten	120 120	105 114
Sophämtning	92 612	93 834
Övriga avgifter	124 782	118 248
Förvaltningskostnader	135 048	127 037
Fastighetsavgift	76 989	74 409
Övriga driftskostnader	<u>35 765</u>	<u>30 364</u>
	1 747 230	1 550 553
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 247	41 920
Övriga arvoden	5 600	0
Revisorsarvode	0	5 000
Sociala kostnader	<u>13 564</u>	<u>12 786</u>
	65 411	59 706
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>-2 541</u>
	200	-2 541
	65 611	57 165

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Flädern i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 974 573	15 974 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 974 573	15 974 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 810 372	-7 546 643
Årets avskrivningar	-263 729	-263 729
Utgående avskrivningar	-8 074 101	-7 810 372
Bokfört värde	7 900 472	8 164 201
Taxeringsvärde för Flädern 11 i Örebro. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	21 400 000
Byggnad - lokaler	52 000	0
	25 052 000	21 400 000
Mark - bostäder hyreshus	16 600 000	17 200 000
	16 600 000	17 200 000
Taxeringsvärde totalt	41 652 000	38 600 000
Not 7 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 000	41 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
Bokfört värde	41 000	41 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	227 333	227 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 333	227 333
Ingående avskrivningar	-58 066	-35 333
Årets avskrivningar	-22 733	-22 733
Utgående avskrivningar	-80 799	-58 066
Bokfört värde	146 534	169 267



HSB Brf Flädern i Örebro

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 9	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	671 175	1 387 262	-427 157
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-427 157	427 157
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-290 300	290 300	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			86 000	-86 000	
	Årets resultat					-187 902
	Belopp vid årets slut	133 335	50 455	466 875	1 164 406	-187 902
Not 10	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	558121	2,98%	2026-06-01	2 060 312	40 000
	Stadshypotek AB	354398	1,21%	2023-03-01	1 186 500	40 000
	Stadshypotek AB	401567	1,13%	2024-12-30	1 019 000	40 000
	Stadshypotek AB	432012	1,13%	2025-06-01	2 041 801	22 072
	Stadshypotek AB	522975	1,22%	2025-12-30	1 082 000	0
					7 389 613	142 072
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 101 041	
	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					6 679 253
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				14 049 100	14 049 100
	Summa ställda säkerheter				14 049 100	14 049 100
Not 11	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				142 072	112 908
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 146 500	2 074 894
					1 288 572	2 187 802



HSB Brf Flådern i Örebro

Örebro, 2023-04-20

Alexander Wilmsen

Amanda Isaksson

Robert Ericsson

Gösta Boo

Marie Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26

Camilla Wargert

Av stämman vald revisor

Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Örebro, org.nr. 775000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den 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 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 tvekel 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 Flädern 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- företaget 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 revisionsd 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 revisionsd 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 26/4 2023


Helene Maijgren
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Camilla Wargert
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Flädern i Örebro



145
KR/KVM
SPARANDE



2765
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



283
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



750
KR/KVM
ÅRSavgift

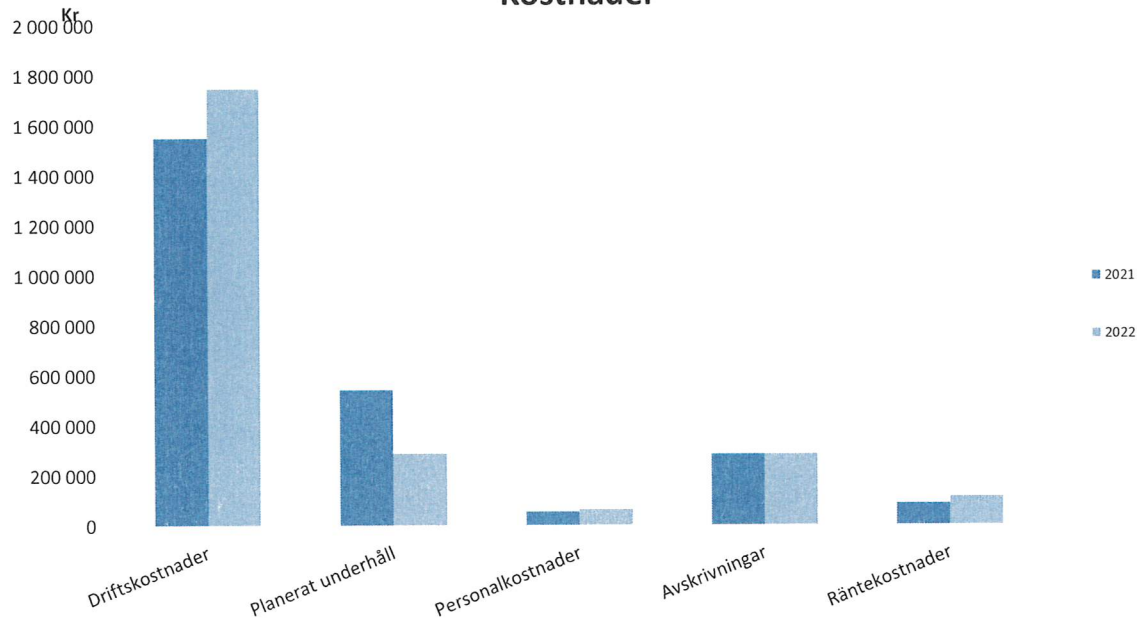
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen



HSB Brf Flädern i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

