



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Banvägen 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 2019-09-11.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Skockan 1 i Örebro, som byggdes år 1943. Värdeår 1988.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans 3 trappuppgångar med adress Västra Bangatan 33-35 Örebro.

Föreningens 25 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rok	37,5 m ²
6 st	2 rok	50,5 m ²
6 st	2 rok	51,5 m ²
4 st	2 rok	55,0 m ²
1 st	3 rok	92,0 m ²
1 st	4 rok	92,5 m ²

Lägenhetsyta: 1 279 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler, 7 carportplatser, 3 fristående parkeringsplatser och 7 förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under år 2022.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har skötts av Buskhaga hemservice.

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

Åtgärd	År
Helrenovering	1987
Carport	2010
Nytt smidesstaket	2020
Dubbelgrind med kortläsare	2021
Entrépartier	2021



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 31 (30) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

William Klarén	ordförande
Simon Persson	vice ordförande
Mikael Bergman	sekreterare
André Vikholm	ledamot
Lasse Eskelinen	ledamot
Jonatan Vikholm	ledamot
Tommy Hagsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit William Klarén, Simon Persson, André Vikholm och Mikael Bergman, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Mikael Enmalm och Peter Bygdén.

Revisor

Revisor har varit Viktoria Nilsen och Madeleine Thomason revisorssuppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Elena Mååg (sammankallande) och Angelica Mäkinen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningen har valt Elena Mååg till ombud för HSB Mälardalarnas föreningsstämma samt Angelica Mäkinen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 i föreningens mötesrum "Mangeln" i källaren, i Örebro. På stämman deltog 14 (14) medlemmar. i
Kall



Underhåll och investeringar

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 75 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 969 469 kr. Under året har föreningen amorterat 100 908 kr.

Inför år 2022 beslutade styrelsen att låta årsavgifterna vara oförändrade. Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 %.

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.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 308	1 310	1 214	1 212	1 189
Resultat efter finansiella poster tkr	105	-349	-21	-1	150
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	16%	15%	18%	20%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	900	900	900	900	900
Bankskuld kr/m ²	4 667	4 746	4 825	4 106	4 875
Räntekostnader kr/m ²	50	48	61	58	60
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	28%	28%	29%	25%	41%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	59	44	48	65	63

Rax



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 270	0	1 407 852	-349 164
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-349 164	349 164
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-18 268	18 268	
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		75 000	-75 000	
Årets resultat				104 519
Belopp vid årets slut	38 270	56 732	1 001 956	104 519

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 058 688
Disponerat ur UH-fonden	18 268
Avsatt till UH-fonden	-75 000
Årets resultat	<u>104 519</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 106 474

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 106 474
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 56 732 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 47 787 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 966	1 309 667
Ovriga rörelseintäkter		0	243 064
Summa rörelseintäkter		1 307 966	1 552 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-769 498	-1 184 622
Planerat underhåll		-18 269	-295 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 968	-130 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 601	-229 602
Summa rörelsekostnader		-1 141 336	-1 840 376
Rörelseresultat		166 631	-287 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 692	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 804	-61 519
Summa finansiella poster		-62 112	-61 519
Årets resultat		104 519	-349 164
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-75 000	-56 000
Disposition underhållsfond		18 268	222 183
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-56 732	166 183
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		47 787	-182 981

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

Byggnader	Not 5	5 319 393	5 470 722
Mark	Not 6	40 000	40 000
Markanläggningar	Not 7	1 341 981	1 420 253
		<u>6 701 374</u>	<u>6 930 975</u>

Summa anläggningstillgångar 6 701 374 6 930 975

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 795	1 190
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		693 471	313 842
Övriga kortfristiga fordringar		37 763	34 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 556	246 911
		<u>784 585</u>	<u>596 299</u>

Summa omsättningstillgångar 784 585 596 299

Summa tillgångar

7 485 959 **7 527 274** *Jan*

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	38 270	38 270
Underhållsfond	<u>56 732</u>	<u>0</u>
	95 002	38 270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 001 956	1 407 852
Årets resultat	<u>104 519</u>	<u>-349 164</u>
	1 106 474	1 058 688
Summa eget kapital	<u>1 201 476</u>	<u>1 096 958</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	
	<u>3 981 257</u>	<u>4 198 809</u>
	3 981 257	4 198 809
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	
Leverantörsskulder	1 988 212	1 871 568
Aktuell skatteskuld	95 654	3 589
Fond för inre underhåll	7 075	385
Övriga kortfristiga skulder	32 625	32 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>25 080</u>	<u>7 677</u>
	154 580	315 663
	<u>2 303 226</u>	<u>2 231 507</u>
Summa skulder	<u>6 284 483</u>	<u>6 430 316</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 485 959</u>	<u>7 527 274</u>

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	104 519	-349 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 601	229 602
Kassaflöde från löpande verksamhet	334 120	-119 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	191 343	-226 316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-44 925	47 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	480 538	-298 618
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-227 069
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-227 069
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 908	-100 908
Årets kassaflöde	379 630	-626 595
Likvida medel vid årets början	313 842	940 436
Likvida medel vid årets slut	693 471	313 842

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



HSB Brf Banvägen 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 1,4 %

Markanläggningar 5 %

Carport 3 %

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.

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

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 151 124	1 151 124
Hyror	159 216	159 216
Övriga intäkter	1 476	2
Bruttoomsättning	<u>1 311 816</u>	<u>1 310 342</u>
Hysesbortfall	<u>-3 850</u>	<u>-675</u>
	1 307 966	1 309 667
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	159 995	170 593
Reparationer	64 003	510 589
El	57 631	37 085
Uppvärmning	171 049	172 425
Vatten	36 322	41 456
Sophämtning	44 297	37 747
Övriga avgifter	90 257	55 512
Förvaltningskostnader	84 555	72 511
Fastighetsavgift	48 325	41 635
Övriga driftskostnader	<u>13 064</u>	<u>45 068</u>
	769 498	1 184 622
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 399	60 000
Vicevärdsarvode	25 000	25 000
Övriga arvoden	3 000	12 200
Revisorsarvode	0	2 000
Sociala kostnader	<u>27 569</u>	<u>31 168</u>
	123 968	130 368
Övriga		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		

**HSB Brf Banvägen i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 461 209	9 461 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 461 209	9 461 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 990 487	-3 839 157
Årets avskrivningar	-151 329	-151 330
Utgående avskrivningar	-4 141 816	-3 990 487
Bokfört värde	5 319 393	5 470 722
Taxeringsvärde för Skockan 1 i Örebro. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 400 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	864 000	516 000
	17 264 000	13 516 000
Mark - bostäder hyreshus	7 400 000	7 800 000
Mark - lokaler	171 000	0
	7 571 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	24 835 000	21 316 000
Not 6 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Bokfört värde	40 000	40 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 565 444	1 338 375
Årets investeringar	0	227 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 565 444	1 565 444
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 191	-66 919
Årets avskrivningar	-78 272	-78 272
Utgående avskrivningar	-223 463	-145 191
Bokfört värde	1 341 981	1 420 253



HSB Brf Banvägen i Örebro

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 8	Eget kapital					
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	38 270	0	1 407 852	-349 164	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-349 164	349 164	
	Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-18 268	18 268		
	Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		75 000	-75 000		
	Årets resultat				104 519	
	Belopp vid årets slut	38 270	56 732	1 001 956	104 519	
Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	412860	0,95%	2023-03-01	1 234 607	13 524
	Stadshypotek AB	412861	0,95%	2023-03-01	673 605	7 384
	Stadshypotek AB	452980	0,93%	2024-09-30	960 000	20 000
	Stadshypotek AB	512726	1,24%	2025-10-30	1 330 597	0
	Stadshypotek AB	586482	3,80%	2024-12-01	1 770 660	60 000
					5 969 469	100 908
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 981 257	
	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					5 464 929
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				8 271 000	8 271 000
	Fastighetsinteckningar					
	Summa ställda säkerheter				8 271 000	8 271 000
Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 908	100 908
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 887 304	1 770 660
					1 988 212	1 871 568





HSB Brf Banvägen i Örebro


Örebro, 2023-05-24

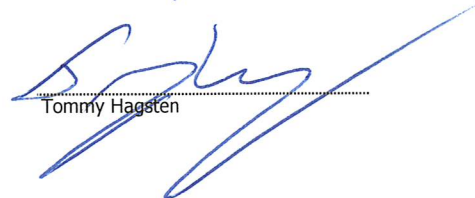

.....
André Vikholm


.....
Jonathan Vikholm


.....
Lasse Eskelinen

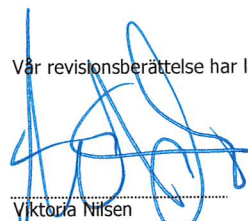

.....
Mikael Bergman



.....
Simon Persson


.....
Tommy Hagsten


.....
William Klarén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29


.....
Viktoria Nilsson


.....
Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Banvägen i Örebro, org.nr. 775000–1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banvägen 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. Revisoreernas 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. 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 Banvägen i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghedssätt.

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:

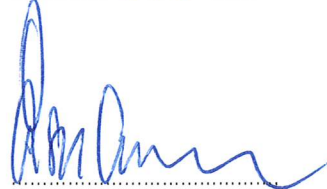
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 29/5 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

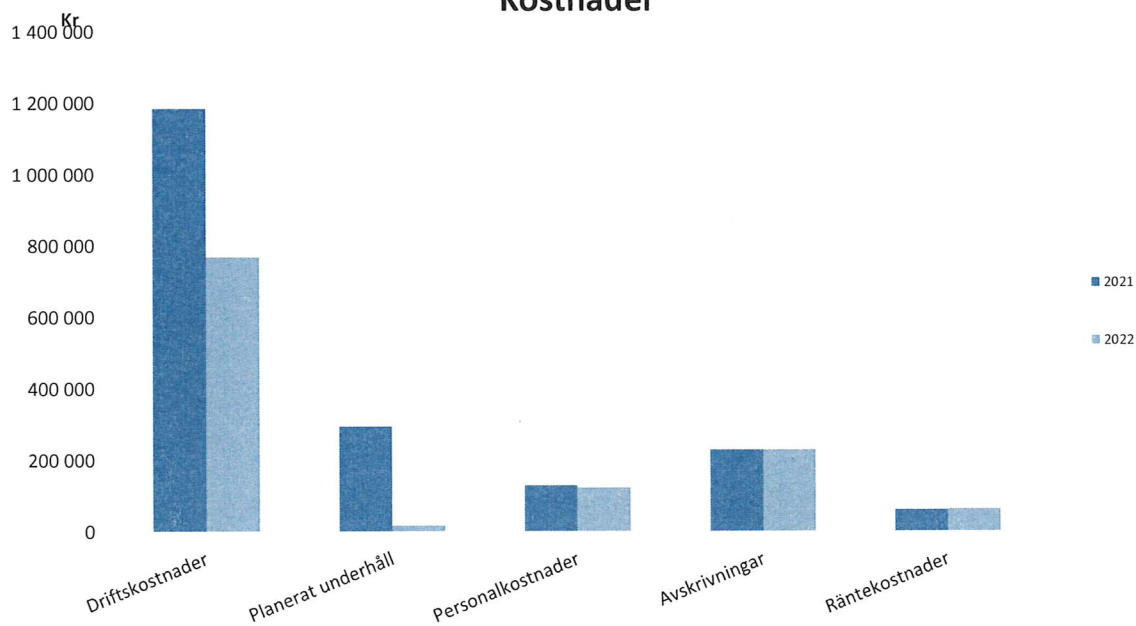


Viktoria Nilsen
Av föreningen vald revisor

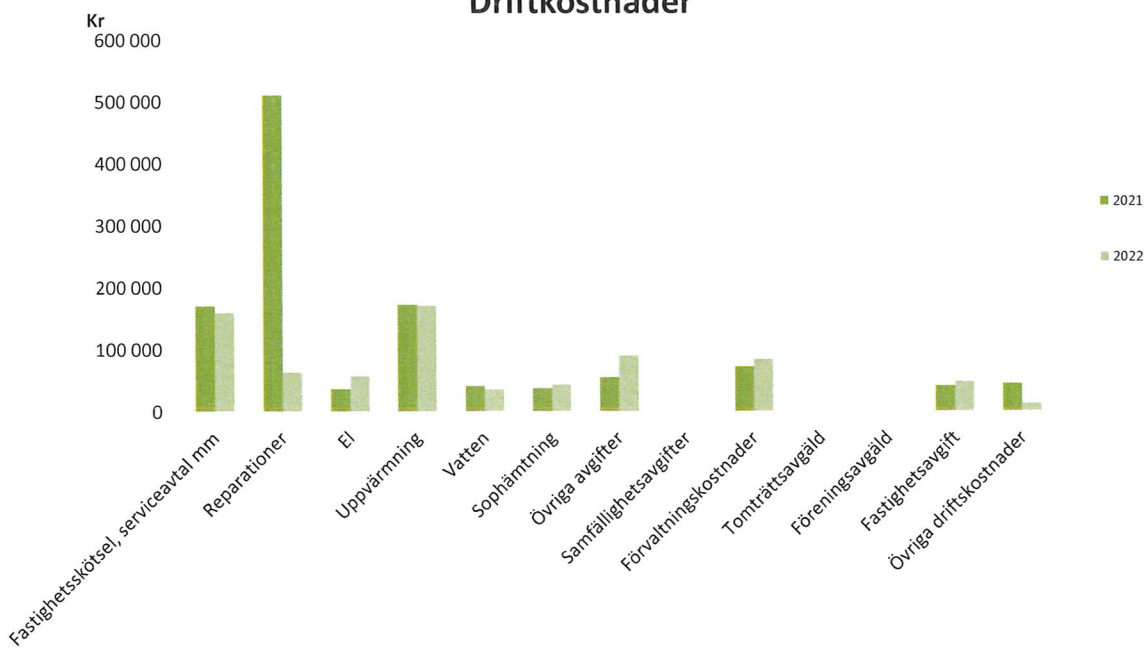


HSB Brf Banvägen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Banvägen i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 276 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-behoven.	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 4667 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 5%	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 207 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 900 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.