



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Östergården i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Östergården i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0711 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 13	1962-01-01	1962
Vagnmakaren 14	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	0
24	p-platser varav 2 st gästplatser	0
4	permobilplatser	0
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6856
Totalt 149 objekt		6856

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 33 st 2 rok, 58 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Svensson	Ordförande	2022-06-09
Lilian Strid	HSB-Ledamot	2021-06-15
Malgorzata Isaksson	Ledamot	2020-06-18
Inger Dahl	Ledamot	2018-05-29
Jenny Huss	Ledamot	2020-06-18
Mats Envall	Ledamot	2022-06-09



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Svensson och Malgorzata Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Dahl, Mikael Svensson, Jenny Huss, Mats Envall.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lena Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07 i Vagnmakaren, Vattugatan 12 A i Kumla. På stämman deltog 30 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +22,2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-05-05.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen av PG Bygg & allservice AB. PG Bygg & allservice AB sköter även vicevärdskapet. Föreningen har avtal med Tele2 gällande bredband och TV.

Under året som gått har el-upphandlingen blivit klar, och arbetet har påbörjades i augusti och kommer färdighetsställas under hösten 2023. Vi har även påbörjat bytit köksfläktar i lägenheterna och reparation av en takfläkt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste åren har följande gjorts på fastigheten

Årtal	Ändamål
2004	Yttertak
2004	Ventilation
2007	Stammar
2007	Badrum
2010	Fasad
2010	Balkong
2022-2023	Påbörjades byte av elledningar i hela föreningen, ny matarledningar samt nya elmätare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Under hösten 2023 kommer elsaneringen vara klara och arbetet utförs av Bravida.

Årtal	Ändamål
2023	Slutföra bytet av elledningar i hela föreningen, nya matar ledningar samt elmätare
2023	Målning av garage portar
2023	Byte av samtliga icke godkända köksfläktar i föreningen
2024	Målning trapphus
2024	Takfläktar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSB:s förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna. Styrelsemedlemmar har deltagit på HSB Mälardalarnas informationsträffar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	133	181	214	215	207
Skuldsättning, kr/kvm	5 098	3 003	3 090	3 176	3 262
Räntekänslighet, %	8	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	184	177	156	162	155
Driftskostnad, kr/kvm	434	417	381	383	387
Årsavgifter, kr/kvm	647	635	635	635	635
Totala intäkter, kr/kvm	677	664	662	664	667
Nettoomsättning, tkr	4 639	4 555	4 537	4 549	4 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	514	836	696	253
Soliditet, %	20	29	27	24	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	366 465	0	0	366 465
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	155 000	0	0	155 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 655 471	0	195 000	6 850 471
S:a bundet eget kapital, kr	7 176 936	0	195 000	7 371 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	934 711	514 077	-195 000	1 253 789
Årets resultat, kr	514 077	-514 077	305 224	305 224
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 448 788	0	110 224	1 559 013
S:a eget kapital, kr	8 625 724	0	305 224	8 930 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 448 789
Årets resultat, kr	305 224
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 559 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 559 013

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 639 434	4 555 210
Summa rörelseintäkter		4 639 434	4 555 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 978 263	-2 859 795
Planerat underhåll	Not 4	0	-100 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-136 006	-182 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-608 300	-623 932
Summa rörelsekostnader		-3 722 569	-3 766 647
Rörelseresultat		916 864	788 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 305	6 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-680 946	-280 552
Summa finansiella poster		-611 641	-274 486
Årets resultat		305 224	514 077
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-195 000	-251 000
Disposition underhållsfond		0	100 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-195 000	-151 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		110 224	363 077

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	23 163 611	23 771 911
Mark	Not 10	300 536	300 536
Inventarier	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	2 533 967	118 111
		<u>25 998 114</u>	<u>24 190 558</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
Långfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 500</u>	<u>1 500 500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>27 498 614</u>	<u>25 691 058</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	895	-373
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 131 700	4 361 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	39 933	38 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>151 123</u>	<u>167 296</u>
		<u>4 323 650</u>	<u>4 567 143</u>

Kassa och bank	Not 17	14 881 522	0
----------------	--------	------------	---

Summa omsättningstillgångar		<u>19 205 172</u>	<u>4 567 143</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar**46 703 787** **30 258 201**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		366 465	366 465
Upplåtelseavgifter		155 000	155 000
Underhållsfond		6 850 471	6 655 471
		<u>7 371 936</u>	<u>7 176 936</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 253 789	934 711
Årets resultat		305 224	514 077
		<u>1 559 012</u>	<u>1 448 789</u>
Summa eget kapital		<u>8 930 948</u>	<u>8 625 724</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	21 463 251	16 958 288
		<u>21 463 251</u>	<u>16 958 288</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	13 493 617	3 633 448
Leverantörsskulder		104 133	68 709
Fond för inre underhåll		106 851	123 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	0	43 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 604 987	804 849
		<u>16 309 588</u>	<u>4 674 189</u>
Summa skulder		<u>37 772 839</u>	<u>21 632 477</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 703 787</u>	<u>30 258 201</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	305 224	514 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	608 300	623 932
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	913 524	1 138 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 768	-12 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 775 230	79 258
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 702 522	1 204 414
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 415 856	-118 111
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 415 856	-118 111
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	14 365 132	-591 908
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 365 132	-591 908
Årets kassaflöde	14 651 798	494 395
Likvida medel vid årets början	5 861 424	5 367 029
Likvida medel vid årets slut	20 513 222	5 861 424

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,78 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 438 548	4 351 512
Hyror	221 916	221 916
Övriga intäkter	26 703	25 441
Bruttoomsättning	4 687 167	4 598 869
Hyresbortfall	-47 733	-43 659
	4 639 434	4 555 210
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	649 958	523 237
Reparationer	90 471	193 225
El	178 353	165 155
Uppvärmning	795 817	804 880
Vatten	286 423	243 486
Sophämtning	118 656	115 227
Övriga avgifter	325 271	321 356
Förvaltningskostnader	304 776	281 181
Fastighetsavgift	168 293	164 873
Övriga driftskostnader	60 245	47 174
	2 978 263	2 859 795
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	100 000
	0	100 000
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 923	123 963
Övriga arvoden	7 362	0
Revisorsarvode	6 246	6 000
Löner och andra ersättningar	0	11 000
Sociala kostnader	31 475	41 957
	136 006	182 920
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	608 300	623 932
	608 300	623 932
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	69 250	6 066
Ränteintäkter skattekonto	41	0
Övriga finansiella intäkter	15	0
	69 305	6 066
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	512 289	279 650
Övriga finansiella kostnader	168 657	902
	680 946	280 552

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 916 134	36 916 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 916 134	36 916 134
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 144 223	-12 520 291
Årets avskrivningar	-608 300	-623 932
Utgående avskrivningar	-13 752 523	-13 144 223
Bokfört värde	23 163 611	23 771 911
Taxeringsvärde för Vagnmakaren 13 och 14 i Kumla. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 800 000	41 800 000
Byggnad - lokaler	648 000	648 000
	42 448 000	42 448 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 191 000
Mark - lokaler	421 000	421 000
	13 221 000	12 612 000
Taxeringsvärde totalt	55 669 000	55 060 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	300 536	300 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 536	300 536
Bokfört värde	300 536	300 536
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	68 072	68 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 072	68 072
Ingående avskrivningar	-68 072	-68 072
Utgående avskrivningar	-68 072	-68 072
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	118 111	
Årets investeringar	2 415 856	118 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 533 967	118 111
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-02-17, ränta 0,55 %	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	895	-373			
		895	-373			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	1 096	4 516			
	Skattekonto	38 837	34 280			
		39 933	38 796			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	14 881 522	0			
		14 881 522	0			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	155 000	366 465	6 655 471	934 711	514 077
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				514 077	-514 077
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			195 000	-195 000	
	Årets resultat					305 224
	Belopp vid årets slut	155 000	366 465	6 850 471	1 253 789	305 224
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	303348	1,49%	2023-06-30	3 753 750	105 000
	Stadshypotek AB	358730	1,35%	2024-03-30	3 669 500	123 000
	Stadshypotek AB	358731	1,35%	2024-03-30	1 503 600	50 400
	Stadshypotek AB	438198	1,14%	2025-06-30	2 204 326	50 676
	Stadshypotek AB	438202	1,14%	2025-06-30	1 630 995	34 156
	Stadshypotek AB	518287	1,48%	2026-12-01	2 036 061	41 552
	Stadshypotek AB	518288	1,48%	2026-12-01	2 160 056	44 084
	Stadshypotek AB	566821	3,05%	2023-01-09	5 986 744	0
	Stadshypotek AB	566822	3,50%	2025-06-30	1 995 581	0
	Stadshypotek AB	566823	3,57%	2027-06-30	1 950 693	179 560
	Stadshypotek AB	566825	3,05%	2023-01-09	3 013 255	0
	Stadshypotek AB	566826	3,57%	2027-06-30	1 983 727	100 440
	Stadshypotek AB	585127	4,01%	2027-12-01	2 317 535	88 000
	Stadshypotek AB	585128	4,01%	2027-12-01	751 045	28 000
					34 956 868	844 868
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 463 251	
	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					30 732 528
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				35 362 100	27 080 300
	Summa ställda säkerheter				35 362 100	27 080 300
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				844 868	564 868
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				12 648 749	3 068 580
					13 493 617	3 633 448
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	21 074
	Källskatt				0	22 348
					0	43 422
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				474 401	396 376
	Upplupna räntekostnader				134 737	29 882
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 995 849	378 591

Noter	2022-12-31	2021-12-31
	2 604 987	804 849

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Elsanering som beräknas vara klart hösten 2023.
Beräknas kosta ca 17 miljoner och finansieras genom lån.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Kumla, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Inger Dahl

.....
Jenny Huss

.....
Mikael Svensson

.....
Lilian Strid

.....
Malgorzata Isaksson

.....
Mats Envall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Lena Persson

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Kumla, org.nr. 775700-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Kumla 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 detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Östergården i Kumla 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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.

Kumla den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lena Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MIKAEL SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 21:48:04



JENNY HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:17:58



MATS ENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 11:21:18



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:15:08



MALGORZATA ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:34:36



INGER DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:10:38



LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 20:43:50



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:36:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 20:37:41



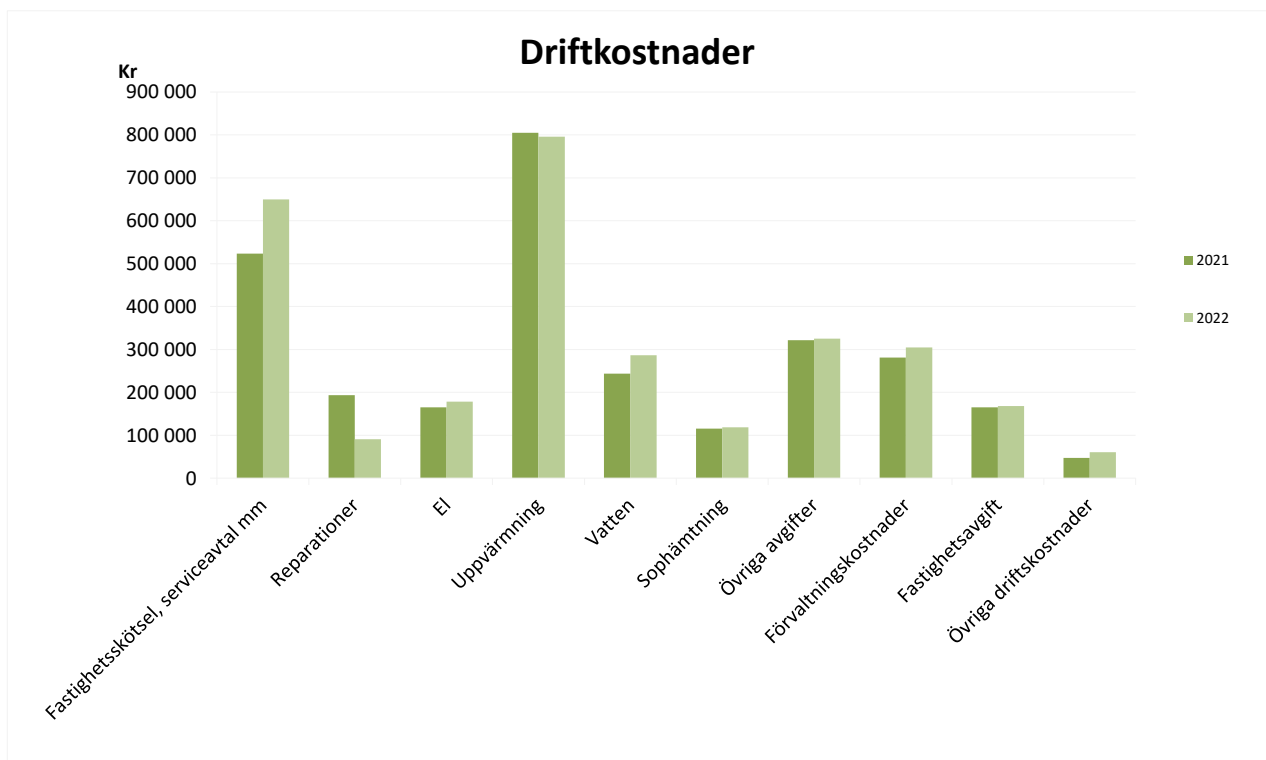
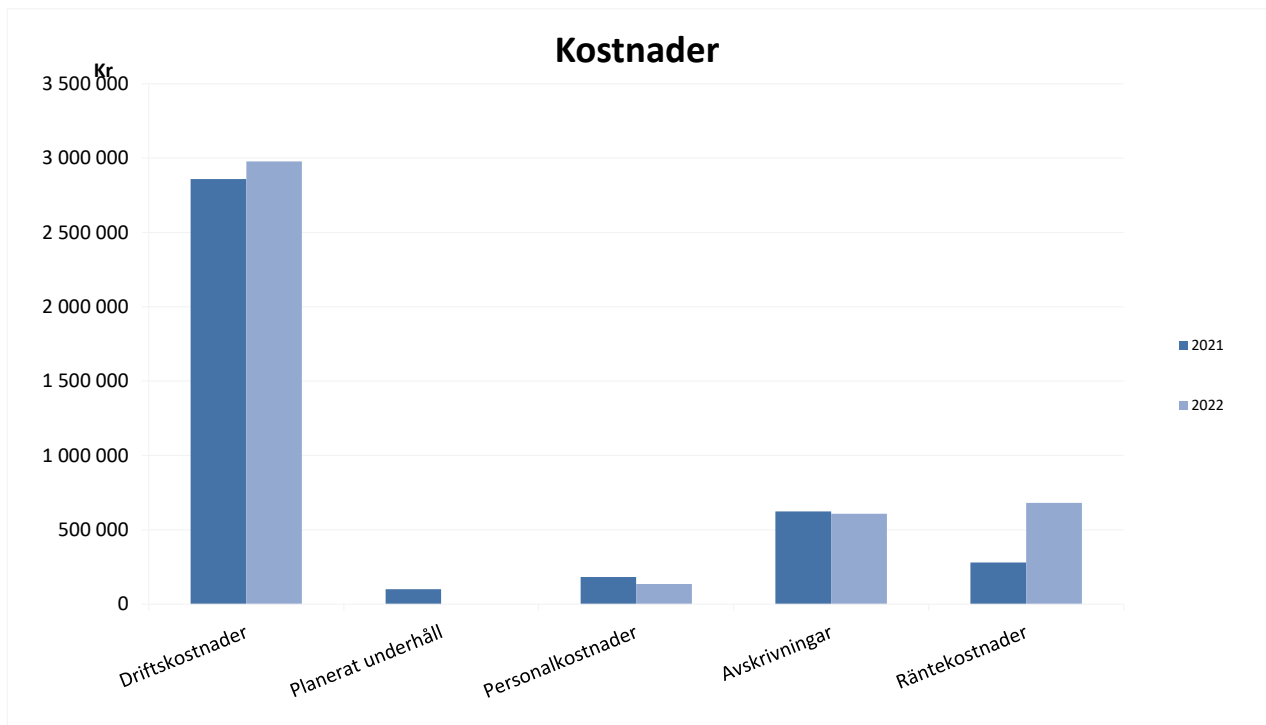
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:38:25



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Östergården i Kumla



133

KR/KVM

SPARANDE



5098

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



184

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



647

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 133 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 5098 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 8%	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 184 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 647 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.