



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Åstaden i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Åstaden i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769626-8007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pråmen 36	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 828
16	garageplatser	0
35	p-platser	0
Totalt 99 objekt		3 828

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Pråmen GA:3	G:A		24 / 34	Soprum
Örebro Pråmen GA:2	G:A		24 / 34	Väg, Belysning

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Ramstierna	HSB-ledamot	2016-06-16
Lillemor Johansson	Ledamot	2022-06-16
Roger Backlund	Sekreterare	2021-11-04
Pierre Wester	Ledamot	2021-11-04
Pontus Ericsson Lekare	Ledamot	2021-07-06
Stefan Nordström	Ledamot	2024-03-13
Tage Pedersen	Ordförande	2024-03-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Backlund, Lillemor Johansson och Stefan Nordström. Anders Brandén och Jan Jörholt har avgått under perioden.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Roger Backlund, Stefan Nordström, Tage Pedersen och Pierre Wester.

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

Valberedning har varit: Åke Lindsmyr (sammanställande) och Marie-Helène Myrin, valda vid föreningsstämman.

Till fullmäktigeombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes Jan Jörholt med Pierre Wester som suppleant.

Förvaltare under året har varit Kjell Ekholm, HSB Mälardalarna, fram till början av 2024. Ny förvaltare är Adam Lundgren, HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 i aulan på Engelbretskolan i Örebro. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad. Anledningen till det är höga räntekostnader.

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 2023-09-06.

Elpriset har under året sänkts från 3 kr/kWh till 2,5 kr/kWh. Från 2024-01-01 sänker vi den till 2 kr/kWh.

Vi har erhållit elstöd som har delats ut till samtliga lägenheter via hyresavin.

Ett av föreningens lån ligger just nu med rörlig ränta (4,55%). De övriga ska villkorsändras i september 2024 (0,67%)

respektive september 2025 (0,88%). Detta kan tyvärr tvinga oss att höja årsavgifterna även de följande åren.

Under året har följande underhåll utfört:

46 lägenheter har fått ombyggd ventilation, OVK har genomförts i samband med det.

Värmesystemet ojämna temperaturer har visat sig vara ett byggfel. En ventil var monterad i fel riktning så värmen har inte strömmat genom elementen på rätt sätt. Det är åtgärdat och en injustering har gjorts i lägenheterna.

Vi har även grusat upp våran grusgång som går runt en av fastigheterna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: kompletteringssådd gräsytor, byte motorvärmarruttag, målning fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Medlemmarna har under året erhållit 5 stycken informationsbrev.

Föreningen har egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/astaden>

Föreningen har egen e-postadress: brfastaden@telia.com

Under året har föreningen anordnat två städdagar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	304	258	254	260	284
Skuldsättning, kr/kvm	11 907	12 123	12 339	12 556	12 772
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 907	12 123	12 339	12 556	12 772
Räntekänslighet, %	15	17	17	18	20
Energikostnad, kr/kvm	216	261	216	174	196
Årsavgifter, kr/kvm	937	822	803	792	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	90	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	896	895	860	852
Nettoomsättning, tkr	3 946	3 429	3 320	3 265	3 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 139	-565	-472	-558	-434
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I detta nyckeltal ingår IMD vatten och el samt tillägg bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.”

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 560 000	0	0	76 560 000
Upplåtelseavgifter, kr	8 160 000	0	0	8 160 000
Underhållsfond, kr	1 153 420	0	-660 276	493 144
S:a bundet eget kapital, kr	85 873 420	0	-660 276	85 213 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 019 988	-564 666	660 276	-3 924 379
Årets resultat, kr	-564 666	564 666	-1 139 409	-1 139 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 584 654	0	-479 133	-5 063 788
S:a eget kapital, kr	81 288 766	0	-1 139 409	80 149 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 928 276 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	-4 584 655
Årets resultat, kr	-1 139 409
Reservation till underhållsfond, kr	-268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	928 276
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 063 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 063 788

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 945 613	3 428 955
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	113 238	0
Summa rörelseintäkter		4 058 851	3 428 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 890 704	-2 009 595
Planerat underhåll	Not 5	-928 276	-68 862
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 468	-48 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 489 040	-1 482 060
Summa rörelsekostnader		-4 375 487	-3 608 742
Rörelseresultat		-316 636	-179 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 903	4 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-865 675	-389 646
Summa finansiella poster		-822 772	-384 879
Årets resultat		-1 139 409	-564 666
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-268 000	-273 000
Disposition underhållsfond		928 276	68 862
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		660 276	-204 138
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-479 133	-768 805

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 97 827 953	99 303 171
Mark	Not 11 27 000 000	27 000 000
Markanläggningar	Not 12 54 508	35 831
	<u>124 882 461</u>	<u>126 339 002</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>124 882 961</u>	<u>126 339 502</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 3 155	4 307
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 121 073	1 864 521
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 245 396	37 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 896	152 120
	<u>1 596 521</u>	<u>2 058 517</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 596 521</u>	<u>2 058 517</u>
Summa tillgångar	<u>126 479 482</u>	<u>128 398 019</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 560 000	76 560 000
Upplåtelseavgifter		8 160 000	8 160 000
Underhållsfond		493 144	1 153 420
		<u>85 213 144</u>	<u>85 873 420</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 924 379	-4 019 988
Årets resultat		-1 139 409	-564 666
		<u>-5 063 788</u>	<u>-4 584 655</u>
Summa eget kapital		<u>80 149 356</u>	<u>81 288 765</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 934 000	30 372 500
		<u>14 934 000</u>	<u>30 372 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	30 644 500	16 034 000
Leverantörsskulder		174 069	139 873
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	33 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	577 557	529 340
		<u>31 396 126</u>	<u>16 736 754</u>
Summa skulder		<u>46 330 126</u>	<u>47 109 254</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>126 479 482</u>	<u>128 398 019</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 139 409	-564 666
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 489 040	1 482 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	349 632	917 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-281 451	-16 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 872	-32 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	117 053	868 599
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-32 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-6 698
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-32 500	-6 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-828 000	-828 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-828 000	-828 000
Årets kassaflöde	-743 447	33 901
Likvida medel vid årets början	1 864 521	1 830 620
Likvida medel vid årets slut	1 121 073	1 864 521

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 1,34 %

Markanläggningar 10, 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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (kallvatten och sophämtning ingår)	3 046 368	2 769 408
Hyror	255 400	252 190
Övriga avgifter	565 707	377 585
Övriga intäkter	152 827	30 662
Bruttoomsättning	4 020 302	3 429 845
Hyresrabatter och övriga avdrag	-74 089	0
Hyresbortfall	-600	-890
	3 945 613	3 428 955
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	113 238	0
	113 238	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	177 352	185 023
Reparationer	180 989	104 432
El	431 335	658 251
Uppvärmning	303 205	251 985
Vatten	92 861	87 959
Sophämtning	72 045	64 166
Övriga avgifter	201 310	185 550
Gemensamhetsanläggning	131 890	149 448
Förvaltningskostnader	252 387	237 662
Fastighetsavgift	11 020	11 020
Övriga driftskostnader	36 308	74 098
	1 890 704	2 009 595
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	928 276	68 862
	928 276	68 862
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 909	31 243
Övriga arvoden	5 000	5 040
Revisorsarvode	4 391	4 200
Sociala kostnader	14 168	7 743
	67 468	48 226
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 475 218	1 474 733
Markanläggningar	13 822	7 327
	1 489 040	1 482 060
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 317	4 714
Ränteintäkter skattekonto	1 586	28
Övriga finansiella intäkter	0	25
	42 903	4 767
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	865 235	389 205
Övriga finansiella kostnader	440	441
	865 675	389 646

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	109 918 000	109 918 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 918 000	109 918 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 614 829	-9 140 096
Årets avskrivningar	-1 475 218	-1 474 733
Utgående avskrivningar	-12 090 047	-10 614 829
Bokfört värde	97 827 953	99 303 171
Taxeringsvärde för Prämen 36 i Örebro. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder hyreshus	78 000 000	78 000 000
Byggnad - lokaler	786 000	786 000
	78 786 000	78 786 000
Mark - bostäder hyreshus	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	316 000	316 000
	21 316 000	21 316 000
Taxeringsvärde totalt	100 102 000	100 102 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 000 000	27 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000 000	27 000 000
Bokfört värde	27 000 000	27 000 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	56 552	49 854
Årets investeringar	32 500	6 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 052	56 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 721	-13 394
Årets avskrivningar	-13 822	-7 327
Utgående avskrivningar	-34 543	-20 721
Bokfört värde	54 508	35 831
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2023-12-31		2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 155		4 307	
		3 155		4 307	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		7 306		7 306	
Skattekonto		113 715		26 915	
Mervärdesskatt		8 125		3 349	
Övriga fordringar		116 250		0	
		245 396		37 570	
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 160 000	76 560 000	1 153 420	-4 019 988	-564 666
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-564 666	564 666
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-928 276	928 276	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			268 000	-268 000	
Årets resultat					-1 139 409
Belopp vid årets slut	8 160 000	76 560 000	493 144	-3 924 379	-1 139 409
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758383035	4,55%	2024-11-18	15 206 000	274 000
SBAB	32428592	0,67%	2024-09-25	15 164 500	280 000
Swedbank	2856741315	0,88%	2025-09-25	15 208 000	274 000
				45 578 500	828 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 934 000
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					41 438 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					52 198 000
Summa ställda säkerheter					52 198 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					828 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					29 816 500
					30 644 500
					16 034 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter					0
Källskatt					14 647
Övriga kortfristiga skulder					0
					17 220
					0
					1 675
					0
					33 541
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter					330 010
Upplupna räntekostnader					288 352
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					89 522
					52 976
					158 025
					188 012
					577 557
					529 340

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Lars Ramstierna

Lillemor Johansson

Pierre Wester

Pontus Ericsson Lekare

Roger Backlund

Tage Pedersen

Stefan Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Roger Hermansson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åstaden i Örebro, org.nr. 769626-8007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åstaden i Örebro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. 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 information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Åstaden i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Hermansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Åstaden i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TAGE PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:30:44



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:13:31



PIERRE WESTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:21:09



ROGER BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:20:29



PONTUS ERICSSON LEKARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:36:02



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:50:34



STEFAN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:27:35



ROGER HERMANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:51:10



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:01:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Åstaden i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER HERMANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:52:40

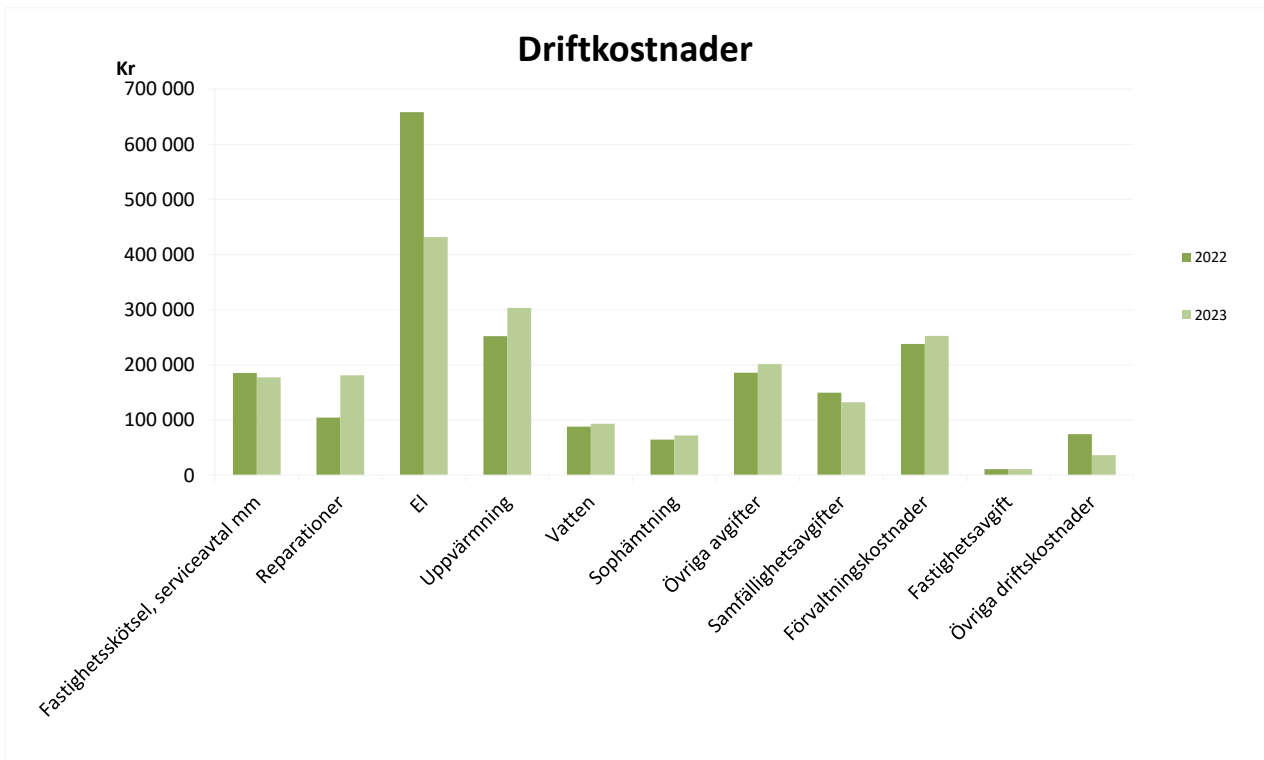
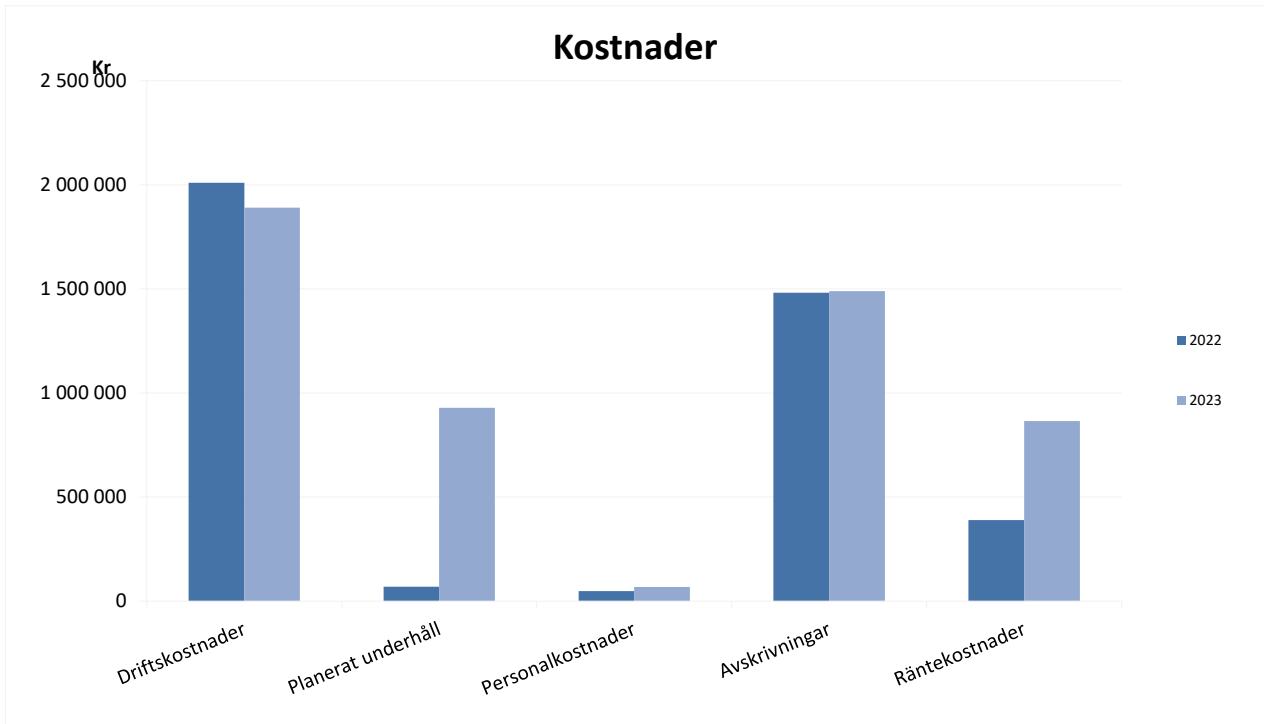


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:03:36







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åstaden i Örebro



334
KR/KVM
SPARANDE



11907
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



15%
RÄNTEKÄNSLIGHET



216
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



796
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 334 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 11907 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 15%	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 216 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 796 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.