



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Regnet 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Regnet 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-5565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örebro Regnet 4	1978-11-02	1981
Totalt 1 objekt		

Marken friköptes i slutet av år 2017.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2796
21	garageplatser	0
8	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2796

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 16 st 5 rok.

Föreningen är medlem i Regnets Samfällighetsförening och har 28 av 102 andelar i samfälligheten. Samfällighetsföreningen förvaltar samfällighetens grönytor, garage och sophantering.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Hagel	Ordförande
Anders Rostedt	Ledamot
Gunnar Eriksson	Ledamot
Niklas Nordman	Ledamot
Fredrik Norrström	Ledamot
Leif Yngström	Suppleant
Lilian Thornlid	Suppleant
Johanna Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Norrström, Niklas Nordman, Lilian Thornlid och Johanna Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas (två i förening) av Björn Hagel, Gunnar Eriksson, Niklas Nordman och Fredrik Norrström.

Revisorer har varit: Tomas Johansson med Solweig Jacobsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eivor Green (sammankallande) och Mikael Fällman, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Lars-Gunnar Holmström.

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har utsetts till Gunnar Eriksson med Fredrik Norrström som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Kvartersgården (Stämpelgatan) 2023-05-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Under året har föreningen utfört underhåll och målning på farstukvistar, målning av takfot och målning av förråd. I övrigt har de flesta underhållit lägenheterna utifrån vad medlemsmötet beslutat. Årets fonderingsbehov uppgår till 49 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-07-31.

Inom de närmaste åren planerar föreningen att utföra målning av gavelspetsar som inte kunde utföras under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (föregående år 2 st).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46 (inklusive HSB).

Styrelsen har fortlöpande informerat medlemmarna digitalt. Föreningen har haft städdagar vår och höst samt Halloweenfest för barn och vuxna.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/regnet-2

Föreningens e-postadress: brf.regnet2@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	245	262	270	239
Skuldsättning, kr/kvm	4 964	5 054	5 143	4 964	5 054
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 964	5 054	5 143	4 964	5 054
Räntekänslighet, %	8	9	9	8	9
Årsavgifter, kr/kvm	589	589	589	589	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	608	610	608	608	602
Nettoomsättning, tkr	1 701	1 705	1 699	1 699	1 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	331	293	481	330
Soliditet, %	18	16	14	13	10

El, värme och vatten ingår inte i årsavgiften, varför nyckeltalet energikostnad/kvm saknas.

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.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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	476 000	0	0	476 000
Underhållsfond, kr	1 007 516	0	49 000	1 056 516
S:a bundet eget kapital, kr	1 483 516	0	49 000	1 532 516
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	931 558	331 071	-49 000	1 213 628
Årets resultat, kr	331 071	-331 071	289 159	289 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 262 629	0	240 159	1 502 787
S:a eget kapital, kr	2 746 145	0	289 159	3 035 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 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	1 262 628
Årets resultat, kr	289 159
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 502 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 502 787
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 700 994	1 705 111
Summa rörelseintäkter		1 700 994	1 705 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-847 609	-783 333
Planerat underhåll	Not 4	0	-47 976
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-81 321	-78 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-300 749	-307 279
Summa rörelsekostnader		-1 229 679	-1 217 121
Rörelseresultat		471 315	487 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 936	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 092	-158 695
Summa finansiella poster		-182 156	-156 919
Årets resultat		289 159	331 071
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-49 000	-53 000
Disposition underhållsfond		0	47 975
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-49 000	-5 025
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		240 159	326 046

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	9 353 000	9 653 749
Mark	Not 9	6 420 029	6 420 029
		<u>15 773 029</u>	<u>16 073 778</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 773 029</u>	<u>16 073 778</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 092
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		906 691	587 786
Övriga kortfristiga fordringar		42 916	42 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 753	74 572
		<u>1 030 360</u>	<u>708 501</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	415 182	410 807
Summa omsättningstillgångar		<u>1 445 542</u>	<u>1 119 308</u>
Summa tillgångar		<u>17 218 571</u>	<u>17 193 086</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		476 000	476 000
Underhållsfond		1 056 516	1 007 516
		<u>1 532 516</u>	<u>1 483 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 213 628	931 558
Årets resultat		289 159	331 071
		<u>1 502 787</u>	<u>1 262 628</u>
Summa eget kapital		<u>3 035 303</u>	<u>2 746 144</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 990 000	8 470 000
		<u>9 990 000</u>	<u>8 470 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 890 700	5 660 700
Leverantörsskulder		4 666	30 875
Aktuell skatteskuld		23 928	20 601
Fond för inre underhåll		66 584	67 369
Övriga kortfristiga skulder		28 323	27 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 067	170 305
		<u>4 193 268</u>	<u>5 976 942</u>
Summa skulder		<u>14 183 268</u>	<u>14 446 942</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 218 571</u>	<u>17 193 086</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	289 159	331 071
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 749	307 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>589 908</u>	<u>638 350</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 954	-22 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 674	35 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>573 280</u>	<u>650 600</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-119 048
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-119 048</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Årets kassaflöde	323 280	281 552
Likvida medel vid årets början	998 593	717 042
Likvida medel vid årets slut	1 321 873	998 593

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,15 %

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.

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	1 646 856	1 646 856
Hyror	55 200	55 350
Övriga intäkter	1 938	5 955
Bruttoomsättning	<u>1 703 994</u>	<u>1 708 161</u>
Hyresbortfall garage och p-platser	-3 000	-3 050
	1 700 994	1 705 111
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	17 891	16 573
Reparationer	112 464	82 971
Övriga avgifter (digitala tjänster och försäkringspremie)	124 062	113 728
Gemensamhetsanläggning	226 000	226 000
Förvaltningskostnader	97 769	85 247
Fastighetsavgift (fastighetsskatt)	253 622	247 014
Övriga driftskostnader	15 800	11 800
	847 609	783 333
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt (montering markis)	0	17 101
Underhåll enligt plan (rengöring ventilation)	0	30 875
	0	47 976
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 667	43 639
Vicevärdsarvode	16 800	16 800
Revisorsarvode	4 391	4 196
Sociala kostnader	14 463	13 899
	81 321	78 534
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	300 749	300 748
Restvärdesavskrivning vid utrangering av fönster	0	6 531
	300 749	307 279
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bankkonto	24 072	1 715
Ränteintäkter skattekonto	864	61
	24 936	1 776

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 988 037	13 888 557
Årets nyanskaffning	0	119 049
Årets utrangering	0	-19 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 988 037	13 988 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 334 288	-4 046 576
Årets restvärdesavskrivning	0	13 037
Årets avskrivningar	-300 749	-300 748
Utgående avskrivningar	-4 635 037	-4 334 288
Bokfört värde	9 353 000	9 653 749
Taxeringsvärde för Regnet 4 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder småhus	24 444 000	24 444 000
	24 444 000	24 444 000
Mark - bostäder småhus	15 640 000	15 640 000
	15 640 000	15 640 000
Taxeringsvärde totalt	40 084 000	40 084 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 420 029	6 420 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 420 029	6 420 029
Bokfört värde	6 420 029	6 420 029

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringkonto/sparkonto Nordea		415 182	410 807		
		415 182	410 807		
Not 11 Eget kapital					
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	476 000	1 007 516	931 558	331 071	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			331 071	-331 071	
Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		49 000	-49 000		
Årets resultat				289 159	
Belopp vid årets slut	476 000	1 056 516	1 213 628	289 159	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758236180	1,08%	2024-11-20	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39758389823	4,67%	2024-03-06	1 010 700	0
Stadshypotek AB	100466	0,83%	2025-12-30	5 720 000	130 000
Stadshypotek AB	107295	0,73%	2024-03-01	750 000	0
Stadshypotek AB	234873	4,80%	2025-10-30	4 400 000	0
				13 880 700	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 990 000	
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					13 230 700
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 244 000	16 244 000
Summa ställda säkerheter				16 244 000	16 244 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 000	250 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 760 700	5 410 700
				3 890 700	5 660 700

Örebro, 2024-

Digitalt signerad av

.....
Anders Rostedt

.....
Björn Hagel

.....
Fredrik Norrström

.....
Gunnar Eriksson

.....
Niklas Nordman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tomas Johansson

Av stämman vald revisor

.....
Simon Arnelund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Regnet 2 i Örebro, org.nr. 716411-5565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Regnet 2 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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 Regnet 2 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Regnet 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN HAGEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:48:14



GUNNAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 12:56:56



NIKLAS NORDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:53:19



ANDERS ROSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:56:22



FREDRIK NORRSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:50:09



TOMAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:40:35



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:50:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Regnet 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:45:17

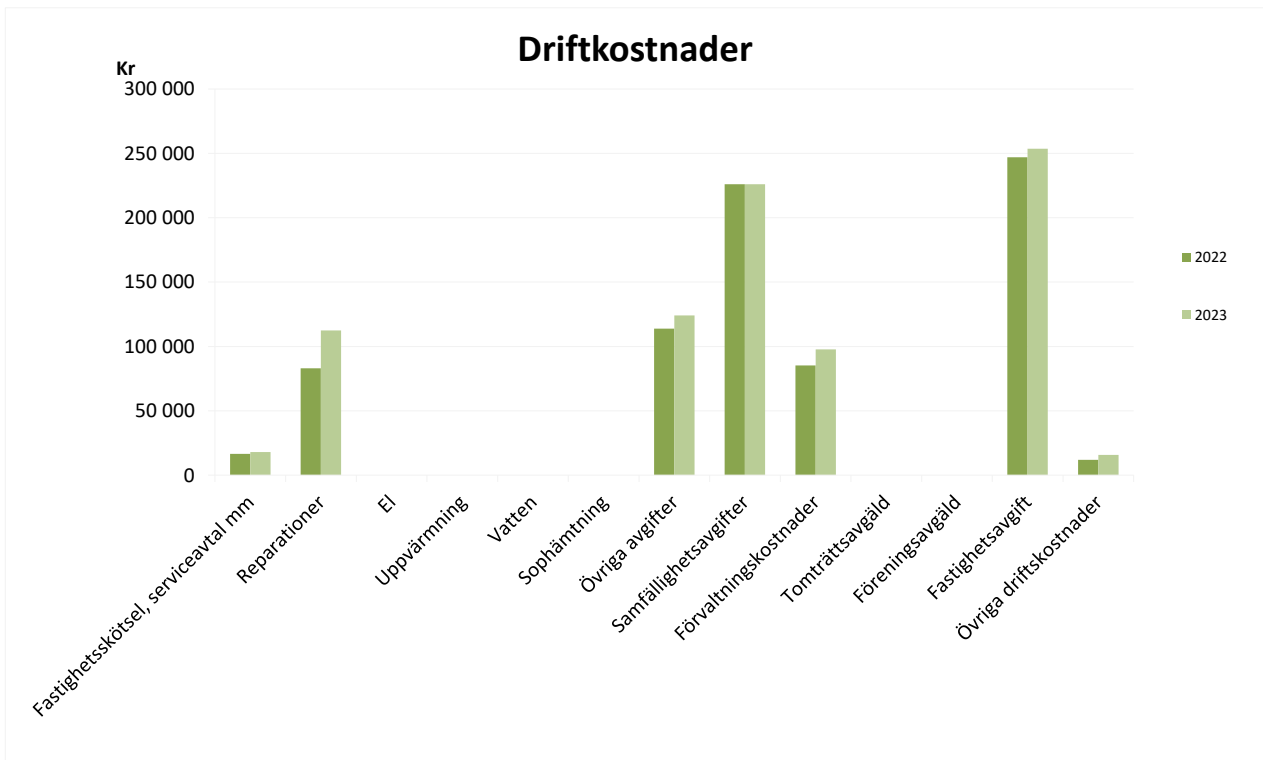
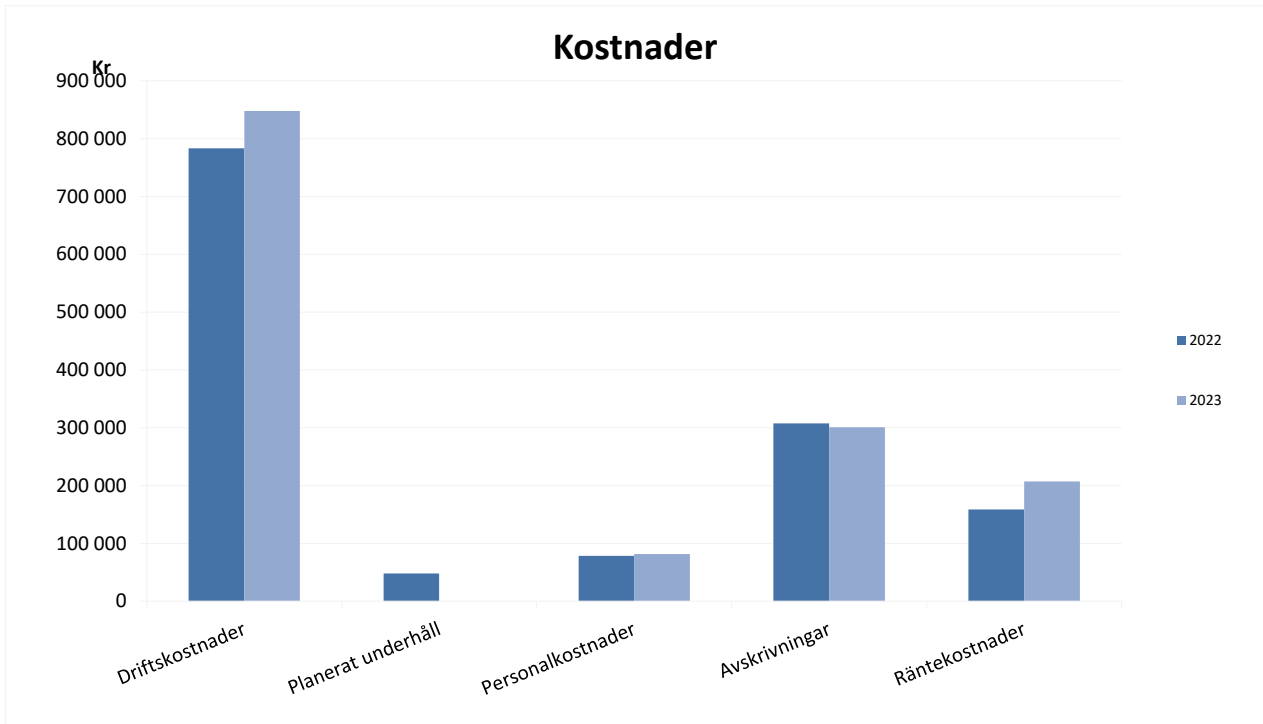


SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:51:07







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Regnet 2 i Örebro



211
KR/KVM
SPARANDE



4964
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



0
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



589
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 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 4964 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 0 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 589 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.