



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Österpark i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Österpark i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769636-7049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kolgården 3	2018-06-18	2024 pågående

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 494
Totalt 94 objekt		6 494

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 36 st 2 rok, 38 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Kolgården GA:2	G:A		94 / 162	Dagvattensystem
Örebro Kolgården GA:1	G:A		112 / 294	Grönområde/park med gräs-och planteringsytor, Lekplatser, Gångytor samt cykel-och infartsvägar. Utvändigt belysning samt cykelställ.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karolina Widar	Ledamot
Anna Mastrovito	Ledamot
Jenny Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karolina Widar, Anna Mastrovito samt Jenny Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Mastrovito, Jenny Johansson och Karolina Widar.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024- 04-24. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Pågående byggnation av bostadsrättsföreningens 94 bostadslägenheter och en lokal i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggning (avseende innergård) på fastigheten Örebro Kolgården 3.

Föreningens 94 bostäder kommer att fördelas på 1 - 6 rok i storleken 35 – 169 kvm.

Inflyttning kommer att påbörjas i mars 2025.

Totalt har 12 förhandsavtal tecknats under året, och sammanlagt är 43 förhandsavtal tecknade. Produktion har pågått enligt tidplan under 2024.

Ekonomisk plan har upprättats under året.

Föreningen har en teknisk underhållsplan i enlighet med bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

MEDLEMSINFORMATION

Pågående byggnation av bostadsrättsföreningens, inflytt mars 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nettoomsättning, tkr

Resultat efter finansiella poster, tkr

Soliditet, %

Under uppförande, inga nyckeltal redovisas därför för 2024.

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				
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	0	0
Årets resultat, kr	0	0	0	0
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	0	0
S:a eget kapital, kr	0	0	0	0

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	0
Årets resultat, kr	0
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	0

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	0
------------------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

0

Summa Finansiella poster

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Årets resultat

0

0

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 2 81 015 395 81 015 395

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 3 199 999 617 107 491 267

Summa Materiella anläggningstillgångar**281 015 012 188 506 662**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 4 0 6 845 684

Summa Finansiella anläggningstillgångar**0 6 845 684****Summa Anläggningstillgångar****281 015 012 195 352 346**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 5 4 394 290 3 094 250

Summa Kortfristiga fordringar**4 394 290 3 094 250****Summa Omsättningstillgångar****4 394 290 3 094 250****Summa Tillgångar****285 409 303 198 446 596**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Ansamlad förlust

Årets resultat

0

0

Summa Ansamlad förlust

0

0

Summa Eget kapital

0

0

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 6

280 882 361

188 334 932

Kortfristiga skulder till dotterföretag

0

7 011 664

Skatteskulder

Not 7

144 020

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 8

4 300 000

3 100 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

82 921

0

Summa Kortfristiga skulder

285 409 303

198 446 596

Summa Skulder

285 409 303

198 446 596

Summa Eget kapital och skulder

285 409 303

198 446 596

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 590 144	200 000
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 590 144	200 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 590 144	200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-92 508 350	-91 574 053
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6 845 684	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 662 666	-91 574 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	92 547 429	91 568 303
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92 547 429	91 568 303
Årets kassaflöde	1 294 619	194 250
Likvida medel vid årets början	3 094 250	2 900 000
Likvida medel vid årets slut	4 388 869	3 094 250

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift och fastighetsskatt under uppförande därefter 15 fria år exkl lokaler.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv har skett via paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att övervärdet på aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, den realiserar enbart vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det

underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 förening 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.

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	81 015 395	81 015 395
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	81 015 395	81 015 395
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 015 395	81 015 395
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 056 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	267 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 800 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	205 000	0
	Summa	61 328 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 270 000	85 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	85 270 000	85 270 000
Not 3	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	107 491 267	15 917 215
	Årets investeringar	92 508 350	91 574 053
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	199 999 617	107 491 267

Not 4	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde aktier Kålmark AB	6 845 684	6 845 684
Årets försäljning	-6 845 684	0
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	6 845 684

Not 5	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 388 869	3 094 250
Övriga fordringar	5 421	0
Summa Övriga fordringar	4 394 290	3 094 250

Not 6	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Byggnadskreditiv Danske Bank	4,44%	2025-03-01	280 882 361	0
			280 882 361	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			280 882 361	
Kortfristig del			280 882 361	

Not 7	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
-------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskuld avseende fastighetsskatt 2023	144 020	0
Summa Skatteskulder	144 020	0

Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
-------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Förskott insats bostadsrättsköpare	4 300 000	3 100 000
Summa Övriga skulder	4 300 000	3 100 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen kostnad RBS ränta 2024	82 921	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 921	0

Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inflytt i de första lägenheter under Mars månad.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österpark i Örebro, org.nr. 769636-7049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österpark i Örebro för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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 Österpark i Örebro för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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

Frida Viberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Österpark i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAROLINA WIDAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:10:10



JENNY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:45:23



ANNA MASTROVITO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:43:59



FRIDA VIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:47:25



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:05:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Österpark i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA VIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:48:23



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:07:59



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.