



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Polstjärnan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Polstjärnan i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-02.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Polstjärnan 12 i Örebro, som byggdes år 1948. Värdeår 1978.

På fastigheten finns 9 bostadshus med tillsammans 13 trappuppgångar med adresserna Sidvallsgatan 3-11 och Hagmarksgatan 27-33, Örebro.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 1 r o k 40 m²

57 st 2 r o k 53 m²

51 st 3 r o k 77 m²

Lägenhetsyta: 7 643 m²

Inom föreningen finns 5 lokaler, 4 garageplatser, samt 79 parkeringsplatser. Föreningen har 24 elbilsaddplatser. Föreningslokalen är anpassad för att även fungera som en gästlägenhet.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-06-26.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Yttre underhåll har skötts av HSB Mälardalarna och städningen av TS Lokalvård.

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

| Åtgärd | År |
|-----------------|------|
| Fasadrenovering | 1980 |
| Helrenovering | 1988 |
| Markarbete | 2008 |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 187 (185) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 19 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Birgitta Lovén | ordförande |
| Gunilla Funke | sekreterare |
| Kent Nyström | ledamot |
| Malin Edenskär | ledamot, studieorganisatör |
| Luis Zevallos | ledamot |
| Anette Gustafsson | ledamot |
| Emma Olsson | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Lovén, Gunilla Funke och Kent Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Delar av styrelsen har även deltagit i ordförandeträffar, HSB Mälardalarnas årsstämma och byggmöten gällande avloppsstammar och laddboxar.

Firmatecknare har varit Birgitta Lovén, Kent Nyström, Gunilla Funke, Luis Zevallos, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Anders Otterdahl.

Revisor

Revisor har varit Tomas Thörnkvist och Rolf Nyberg som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Kallin (sammanställande) och Lars Kallin.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Kent Nyström valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma och Gunilla Funke som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 i föreningens trädgård. På stämman deltog 22 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen räknar med att följa underhållsplanen om fastighetsbesiktningen inte visar något annat. Under året har föreningen bytt trasiga avloppsstammar i källare, renoverat tvättstuga S11 och slutfört låsbyte och montering av kodboxar. Under början av år 2023 monterar föreningen 24 laddboxar för elbilar. Under år 2023 kommer föreningen fortsätta byta ut trasiga avloppsstammar i källaren. Hittills har föreningen lagt ner 1 552 439 kr för byte av avloppsrör. På återstående fem hus beräknas totalkostnaden bli ca 4 milj kr. Föreningen planerar att byta avloppsstammar på två hus per år för att inte behöva finansiera kostnaden med nya lån.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 48 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 500 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 175 000 kr. Styrelsen strävar efter att hålla lånekostnaderna fortsatt låga i förhållande till värdet av fastigheten.

Inför år 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 2 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har deltagit på HSB MälarDalarnas årsstämma, ordförandeträffar och ägarträffar arrangerade av HSB samt utbildning i bostadsrättsjuridik. Styrelsen har även deltagit i HSB:s kundträff om vattenskador, info om elbilsladdning och fastighetsmässan Fastighet -22.

Styrelsen skickar ut infoblad en gång i kvartalet till medlemmarna, samt löpande information på föreningens Facebook- och hemsida.

Föreningens hemsida: www.hsbpolstjarnan.se

E-postadress: info@hsbpolstjarnan.se

Under året har föreningen anordnat fikaträffar i trädgården under tisdagseftermiddagarna, trädgårdsgruppträffar, kräfts-kiva, julgransrensning och julgransplundring. Inom de närmaste åren planerar föreningen att ha ett 75-års-jubileum.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr | 6 474 | 6 473 | 6 370 | 6 298 | 6 157 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 1 589 | 1 461 | 1 649 | 1 761 | 1 522 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 65% | 59% | 51% | 43% | 32% |
| Årsavgifter bostäder kr/m ² | 789 | 789 | 782 | 774 | 766 |
| Bankskuld kr/m ² | 981 | 1 266 | 1 632 | 2 090 | 2 931 |
| Räntekostnader kr/m ² | 14 | 16 | 23 | 37 | 48 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 5% | 8% | 10% | 13% | 25% |
| Avsättning underhållsfond kr/m ² | 6 | 33 | 13 | 44 | 44 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 142 047 | 8 384 817 | 6 326 396 | 1 460 709 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | 1 460 709 | -1 460 709 |
| Disp. fond för yttre UH enl styrelsebeslut | | -276 301 | 276 301 | |
| Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan | | 48 000 | -48 000 | |
| Årets resultat | | | | 1 588 812 |
| Belopp vid årets slut | 142 047 | 8 156 516 | 8 015 406 | 1 588 812 |

Resultatdisposition

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 7 787 105 |
| Disponerat ur UH-fonden | 276 301 |
| Avsatt till UH-fonden | -48 000 |
| Årets resultat | <u>1 588 812</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 9 604 217 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 9 604 217 |
|-------------------------|-----------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 156 516 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 817 113 kr, se resultaträkningen.

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

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 473 803 | 6 472 788 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 473 803 | 6 472 788 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 381 444 | -3 280 504 |
| Planerat underhåll | | -276 301 | -522 367 |
| Personalkostnader och arvoden | | -227 369 | -185 875 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -904 666 | -904 666 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 789 780 | -4 893 412 |
| Rörelseresultat | | 1 684 023 | 1 579 375 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 494 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -108 705 | -118 674 |
| Summa finansiella poster | | -95 211 | -118 667 |
| Årets resultat | | 1 588 812 | 1 460 709 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -48 000 | -249 000 |
| Disposition underhållsfond | | 276 301 | 522 367 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | 228 301 | 273 367 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | 1 817 113 | 1 734 076 |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader | Not 4 20 884 763 | 21 560 550 |
| Mark | Not 5 190 736 | 190 736 |
| Markanläggningar | Not 6 1 373 271 | 1 602 150 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 7 1 650 990 | 11 625 |
| | <u>24 099 759</u> | <u>23 365 061</u> |
| Summa anläggningstillgångar | <u>24 099 759</u> | <u>23 365 061</u> |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 14 018 | 39 229 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | 2 732 303 | 3 974 240 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 118 628 | 60 229 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 376 639 | 248 138 |
| | <u>3 241 587</u> | <u>4 321 836</u> |
| Summa omsättningstillgångar | <u>3 241 587</u> | <u>4 321 836</u> |
| Summa tillgångar | <u>27 341 347</u> | <u>27 686 897</u> |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 142 047 | 142 047 |
| Underhållsfond | | 8 156 516 | 8 384 817 |
| | | <u>8 298 563</u> | <u>8 526 864</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 015 405 | 6 326 396 |
| Årets resultat | | 1 588 812 | 1 460 709 |
| | | <u>9 604 217</u> | <u>7 787 105</u> |
| Summa eget kapital | | <u>17 902 780</u> | <u>16 313 968</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 7 300 000 | 5 500 000 |
| | | <u>7 300 000</u> | <u>5 500 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 200 000 | 4 175 000 |
| Leverantörsskulder | | 524 701 | 315 237 |
| Aktuell skatteskuld | | 18 329 | 10 595 |
| Fond för inre underhåll | | 415 220 | 406 532 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 86 089 | 89 649 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 894 228 | 875 915 |
| | | <u>2 138 567</u> | <u>5 872 928</u> |
| Summa skulder | | <u>9 438 567</u> | <u>11 372 928</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>27 341 347</u> | <u>27 686 897</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 588 812 | 1 460 709 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 904 666 | 904 666 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 493 478</u> | <u>2 365 375</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -161 689 | -4 745 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 240 638 | 85 344 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 572 428</u> | <u>2 445 974</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 639 365 | -11 625 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 639 365</u> | <u>-11 625</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -2 175 000 | -2 800 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-2 175 000</u> | <u>-2 800 000</u> |
| Årets kassaflöde | -1 241 937 | -365 651 |
| Likvida medel vid årets början | 3 974 240 | 4 339 891 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 732 303 | 3 974 240 |

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 1,76 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Övrigt

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

| Noter | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 6 033 552 | 6 033 552 |
| | Hyror | 443 320 | 437 671 |
| | Övriga intäkter | 29 141 | 33 265 |
| | Bruttoomsättning | <u>6 506 013</u> | <u>6 504 488</u> |
| | Hyresrabatter och övriga avdrag | 0 | -240 |
| | Hyresbortfall | -1 610 | -860 |
| | Avsatt till inre fond | <u>-30 600</u> | <u>-30 600</u> |
| | | 6 473 803 | 6 472 788 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 326 721 | 259 101 |
| | Reparationer | 86 811 | 229 473 |
| | El | 371 837 | 262 356 |
| | Uppvärmning | 1 029 793 | 1 057 484 |
| | Vatten | 304 687 | 300 151 |
| | Sophämtning | 192 829 | 181 109 |
| | Övriga avgifter | 481 765 | 479 120 |
| | Förvaltningskostnader | 280 429 | 241 905 |
| | Fastighetsavgift | 214 734 | 207 000 |
| | Övriga driftskostnader | 91 837 | 62 806 |
| | | <u>3 381 444</u> | <u>3 280 504</u> |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 4 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 38 317 669 | 38 317 669 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 317 669 | 38 317 669 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -16 757 119 | -16 081 332 |
| Årets avskrivningar | -675 787 | -675 787 |
| Utgående avskrivningar | -17 432 906 | -16 757 119 |
| Bokfört värde | 20 884 763 | 21 560 550 |
| Taxeringsvärde för Polstjärnan 12 i Örebro. Värdeår 1978. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 89 000 000 | 75 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 603 000 | 1 321 000 |
| | 90 603 000 | 76 321 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 47 000 000 | 49 000 000 |
| Mark - lokaler | 731 000 | 817 000 |
| | 47 731 000 | 49 817 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 138 334 000 | 126 138 000 |
| Not 5 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 190 736 | 190 736 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 190 736 | 190 736 |
| Bokfört värde | 190 736 | 190 736 |
| Not 6 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 365 313 | 4 365 313 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 365 313 | 4 365 313 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 763 163 | -2 534 284 |
| Årets avskrivningar | -228 879 | -228 879 |
| Utgående avskrivningar | -2 992 042 | -2 763 163 |
| Bokfört värde | 1 373 271 | 1 602 150 |
| Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 625 | 0 |
| Årets investeringar | 1 639 365 | 11 625 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 650 990 | 11 625 |

| Noter | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | |
|---|----------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|
| Not 8 Eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 142 047 | 8 384 817 | 6 326 396 | 1 460 709 | |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | 1 460 709 | -1 460 709 | |
| Disp. Fond för yttre UH enl styrelsebeslut | | -276 301 | 276 301 | | |
| Avsattn. Fond för yttre UH enl underhållsplan | | 48 000 | -48 000 | | |
| Årets resultat | | | | 1 588 812 | |
| Belopp vid årets slut | 142 047 | 8 156 516 | 8 015 406 | 1 588 812 | |
| Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 103545 | 0,81% | 2026-01-30 | 2 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 194301 | 3,93% | 2026-12-30 | 2 000 000 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 54689 | 1,13% | 2025-01-30 | 3 000 000 | 0 |
| | | | | 7 500 000 | 200 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 7 300 000 | |
| 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 | | | | | 6 500 000 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | 32 415 709 | 32 415 709 |
| Fastighetsinteckningar | | | | | |
| Summa ställda säkerheter | | | | 32 415 709 | 32 415 709 |
| Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 200 000 | 300 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 0 | 3 875 000 |
| | | | | 200 000 | 4 175 000 |

Örebro, 2023-

Digitalt signerad av

.....
Anette Gustafsson

.....
Birgitta Lovén

.....
Emma Olsson

.....
Gunilla Funke

.....
Kent Nyström

.....
Luis Zevallos

.....
Malin Edenskär

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

.....
Tomas Thörnkvist

.....
Heléne Majgren

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Polstjärnan i Örebro, org.nr. 775000-1377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Polstjärnan i Örebro för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i 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 Polstjärnan i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Thörnkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Polstjärnan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA LOVÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 12:50:14



EMMA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 13:07:02



KENT NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:56:19



ANETTE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:38:22



GUNILLA FUNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:53:12



LUIS ZEVALLOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 19:22:49



MALIN EDENSKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:14:31



TOMAS THÖRNKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:12:14



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 07:18:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Polstjärnan i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS THÖRNKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:14:09

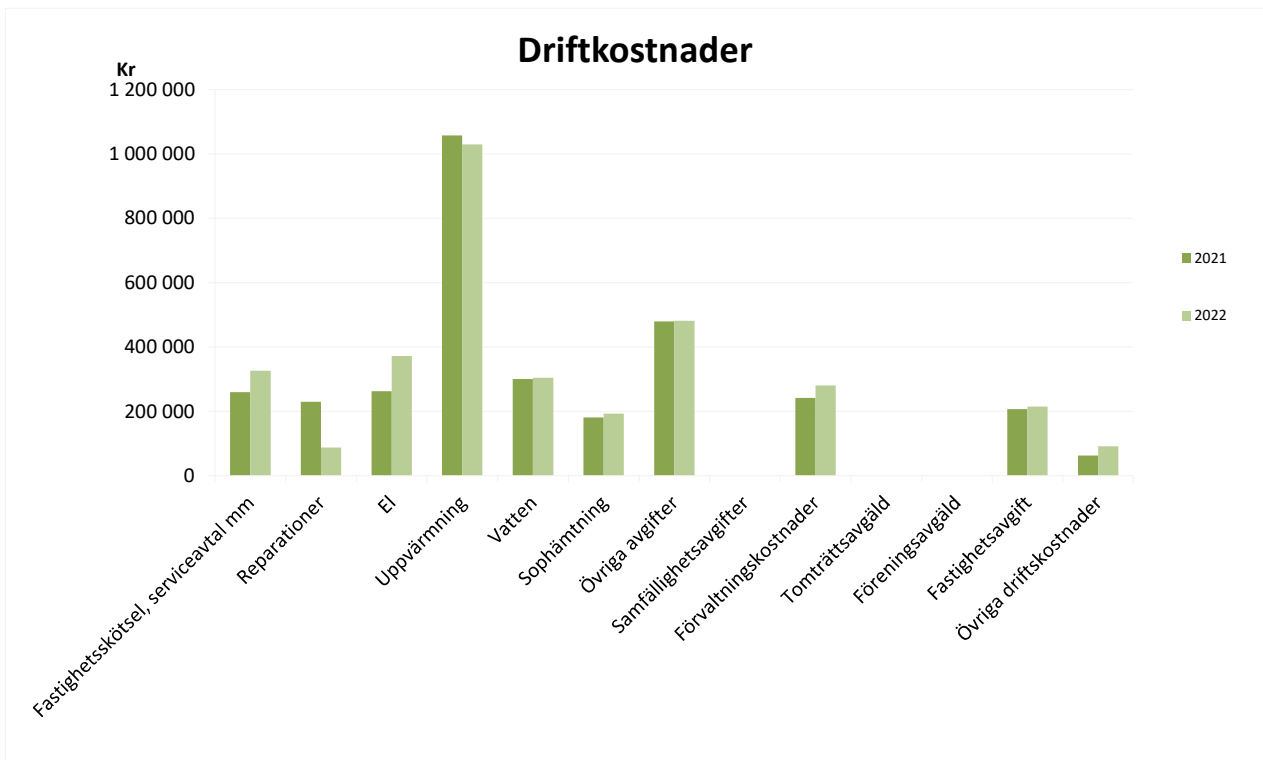
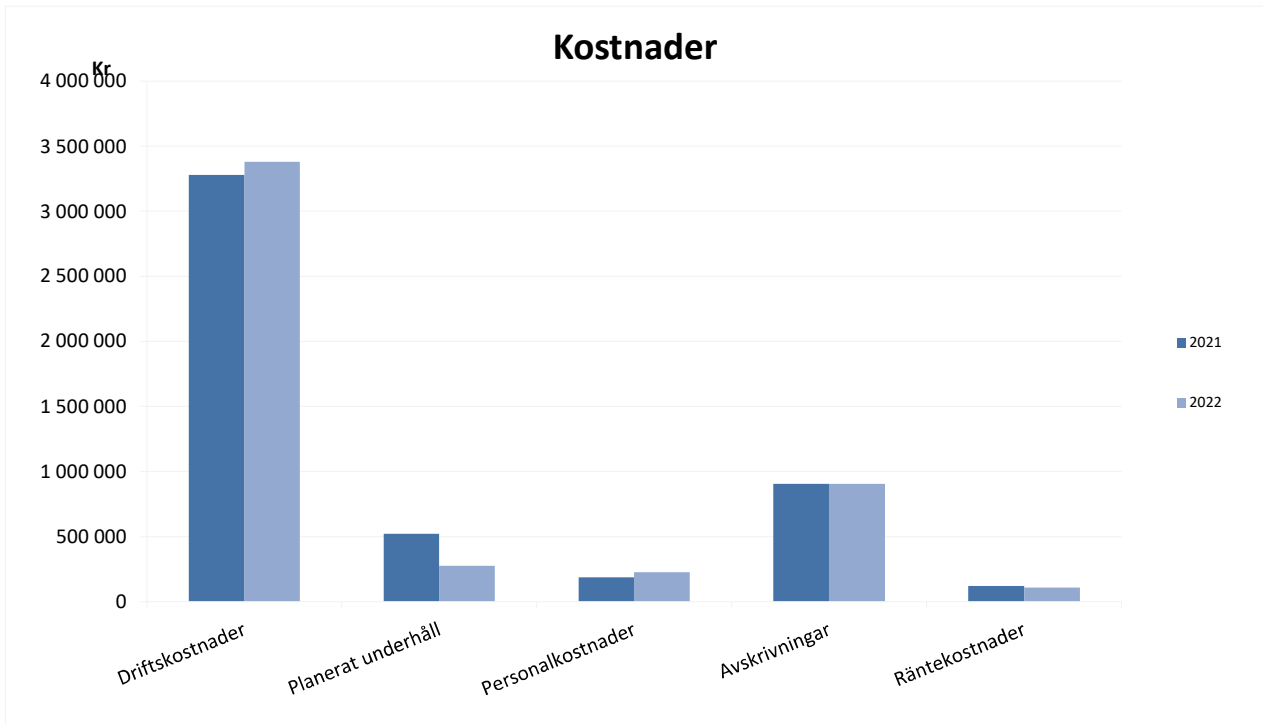


HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 07:19:17







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Polstjärnan i Örebro



362

KR/KVM

SPARANDE



981

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



223

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



789

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 362 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 981 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 1% | 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 223 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 789 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.