



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Måran 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Måran 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-7199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Måran 2	1988-01-01	1987 och 1988
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	garageplatser	0
24	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9165
Totalt 212 objekt		9165

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 67 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Lundh	Ordförande	2021-06-11
Majvor Nilsson	HSB Ledamot	2014-06-30
Monika Säfström	Ledamot	2020-06-30
Birgitta André	Ledamot	2020-06-30
Nedim Kadic	Ledamot	2020-06-30
Lottie Järgren	Sekreterare	2022-06-10

Johan Häljeskog valde att avgå ur styrelsen 2022-12-05.



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Lundh och Nedim Kadic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Lundh, Nedim Kadic, Lottie Järgren, Johan Häljeskog (tom 2022-12-05).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anna Helena Otterling med Sune Kling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven-Olov Norgren (sammankallande), Tommy Gideonsson samt Arne Hellström, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Göran Lundh med Lottie Järgren som suppleant.

Vicevärd har varit: Sven-Olov Norgren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 på City Konferenscenter. På stämman deltog 47 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Ingen höjning är planerad för 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-23.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. För fastighetsskötsel och lokalvård anlitas HSB Förvaltning i MälarDalarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Enhetsmätning
2015	Isolering av vindar
2018	Byte av värmecentral
2021	Hissar
2021	Säkerhetsdörrar

Under året har följande underhåll utförts: Nya dörrar till miljöhus, ny belysning i källare och fortsatt utbyte av tvättutrustning. Även målning av utemiljö, carport, cykelrum exteriört, tidigare soprum samt miljöhuset har skett under året.

De tidigare soprummen har delvis fått nya användningsområden som bland annat bibiloteck, återbruksrum, gym, cykelrum och redskapsförråd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Asfaltering av carport, målning och justering av fönster och balkongdörrar, ev nya entrédörrar.

Föreningen har under 2023 investerat i 4 st laddstolpar för ca 120 000 kr exklusive bidrag.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

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 sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Styrelsen har deltagit i sekreterarutbildning 2022-10-11 och utbildningen HSB juridik 2022-10-26. Har även deltagit i HSB Ågarträff, HSB Elbilsladdning, Årsstämma HSB Mälardalarna och HSB Energimöte.

Medlemmarna har fått information från styrelsen under året genom Måran-Nytt som har delats ut 13 gånger under året samt i samband med städdagarna.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten, sommarfest, bingoträffar, sopplunch och Måranafteon.

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

Föreningens e-postadress: maran2orebro@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	389	386	377	349	407
Skuldsättning, kr/kvm	5 570	5 638	5 706	5 766	5 897
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	152	153	144	162	171
Driftskostnad, kr/kvm	372	381	375	395	385
Årsavgifter, kr/kvm	678	678	678	678	678
Totala intäkter, kr/kvm	831	836	830	821	864
Nettoomsättning, tkr	7 616	7 567	7 610	7 528	7 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	720	5 762	1 417	1 323	1 413
Soliditet, %	36	35	30	28	27

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 974 982	0	0	8 974 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 876 703	0	-509 080	2 367 623
S:a bundet eget kapital, kr	11 851 685	0	-509 080	11 342 605
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 937 535	5 761 803	509 080	17 208 417
Årets resultat, kr	5 761 803	-5 761 803	720 329	720 329
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 699 338	0	1 229 409	17 928 746
S:a eget kapital, kr	28 551 023	0	720 329	29 271 351

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 373 000 kr samt ianspråktagande skett med 882 080 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	16 699 338
Årets resultat, kr	720 329
Reservation till underhållsfond, kr	-373 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	882 080
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 928 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 928 747

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 616 041	7 567 479
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	96 597
Summa rörelseintäkter		7 616 041	7 664 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 406 450	-3 491 371
Planerat underhåll	Not 5	-882 080	-538 296
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 395	-131 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 963 866	2 762 694
Summa rörelsekostnader		-6 430 791	-1 398 960
Rörelseresultat		1 185 250	6 265 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 935	11 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-512 856	-515 312
Summa finansiella poster		-464 921	-503 314
Årets resultat		720 329	5 761 803
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-373 000	-392 000
Disposition underhållsfond		882 080	538 296
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		509 080	146 296
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 229 409	5 908 099

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

Byggnader	Not 10	59 825 353	61 693 568
Mark	Not 11	11 700 000	11 700 000
Markanläggningar	Not 12	150 886	162 568
Inventarier	Not 13	405 956	489 925
		<u>72 082 195</u>	<u>74 046 061</u>

Summa anläggningstillgångar

72 082 19574 046 061**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-159	2 216
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 275 424	2 221 539
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	55 624	212 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>496 591</u>	<u>562 281</u>
		<u>2 827 481</u>	<u>2 998 343</u>

Kassa och bank

Not 16

6 722 954

4 679 858

Summa omsättningstillgångar

9 550 4357 678 201**Summa tillgångar****81 632 630****81 724 262**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 974 982	8 974 982
Underhållsfond		2 367 623	2 876 703
		<u>11 342 605</u>	<u>11 851 685</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 208 417	10 937 535
Årets resultat		720 329	5 761 803
		<u>17 928 746</u>	<u>16 699 338</u>
Summa eget kapital		<u>29 271 351</u>	<u>28 551 023</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	50 429 382	51 051 582
		<u>50 429 382</u>	<u>51 051 582</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	622 200	622 200
Leverantörsskulder		193 882	270 389
Fond för inre underhåll		108 012	108 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 037	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 006 766	1 120 221
		<u>1 931 897</u>	<u>2 121 658</u>
Summa skulder		<u>52 361 279</u>	<u>53 173 240</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>81 632 630</u>	<u>81 724 262</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	720 329	5 761 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 963 866	-2 762 694
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 684 195	2 999 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	224 748	140 574
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-189 761	-16 727
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 719 181	3 122 956
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 916 432
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 916 432
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-622 200	-622 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-622 200	-622 200
Årets kassaflöde	2 096 981	-415 676
Likvida medel vid årets början	6 901 397	7 317 074
Likvida medel vid årets slut	8 998 379	6 901 398

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 5 %

Maskiner och andra tekniska anläggningar 6-10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 44 637 144kr. (44 637 144 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 214 668	6 214 668
Hyrer	502 692	431 880
Övriga avgifter	833 462	894 077
Övriga intäkter	77 288	38 374
Bruttoomsättning	7 628 110	7 578 999
Hyresbortfall	-12 069	-11 520
	7 616 041	7 567 479
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	96 597
	0	96 597
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	439 358	586 838
Reparationer	251 496	225 215
El	596 311	556 831
Uppvärmning	607 051	682 315
Vatten	193 012	166 960
Sophämtning	207 349	323 380
Övriga avgifter	395 599	412 885
Förvaltningskostnader	377 956	270 083
Fastighetsavgift	219 241	211 581
Övriga driftskostnader	119 077	55 283
	3 406 450	3 491 371
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	882 080	538 296
	882 080	538 296
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	113 290	95 200
Vicevärdsarvode	27 079	8 332
Övriga arvoden	8 200	5 600
Revisorsarvode	8 500	7 800
Löner och andra ersättningar	5 000	100
Sociala kostnader	18 509	34 971
	180 578	152 003
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	-2 183	-20 017
	-2 183	-20 017
	178 395	131 986
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 868 215	1 797 983
Återföring nedskrivning	0	-6 000 000
Justerings nedskrivning tidigare år		1 036 572
Restvärdesavskrivning	0	307 100
Markanläggningar	11 682	11 682
Inventarier	83 969	83 969
	1 963 866	-2 762 694
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 714	0
Ränteintäkter skattekonto	49	0
Övriga finansiella intäkter	43 171	11 998

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
	47 935	11 998
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	512 060	514 668
Övriga finansiella kostnader	796	644
	512 856	515 312

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	89 852 295	84 417 500
Årets nyanskaffning	0	6 876 596
Årets utrangering	0	-1 441 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 852 295	89 852 295
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 158 727	-26 458 873
Justeringsavskrivningar tidigare år	0	-1 036 572
Utrangering	0	1 134 701
Årets avskrivningar	-1 868 215	-1 797 983
Utgående avskrivningar	-30 026 942	-28 158 727
Ingående nedskrivningar	0	-6 000 000
Årets nedskrivningar	0	6 000 000
Bokfört värde	59 825 353	61 693 568
Taxeringsvärde för Måran 29 i Örebro. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	117 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	2 159 000	1 908 000
	119 159 000	94 908 000
Mark - bostäder hyreshus	57 000 000	59 000 000
Mark - lokaler	1 689 000	1 888 000
	58 689 000	60 888 000
Taxeringsvärde totalt	177 848 000	155 796 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 700 000	11 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 700 000	11 700 000
Bokfört värde	11 700 000	11 700 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	233 633	233 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 633	233 633
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 065	-59 383
Årets avskrivningar	-11 682	-11 682
Utgående avskrivningar	-82 747	-71 065
Bokfört värde	150 886	162 568
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 578 200	1 578 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 200	1 578 200
Ingående avskrivningar	-1 088 275	-1 004 306
Årets avskrivningar	-83 969	-83 969
Utgående avskrivningar	-1 172 244	-1 088 275
Bokfört värde	405 956	489 925

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-159	2 216			
		-159	2 216			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	9 922	17 582			
	Skattekonto	45 702	194 725			
		55 624	212 307			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	6 722 954	4 679 858			
		6 722 954	4 679 858			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	8 974 982	2 876 703	10 937 535	5 761 803
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				5 761 803	-5 761 803
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-882 080	882 080	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			373 000	-373 000	
	Årets resultat					720 329
	Belopp vid årets slut	0	8 974 982	2 367 623	17 208 417	720 329
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788946186	0,94%	2024-10-16	2 785 360	0
	Nordea Hypotek AB	39788947689	1,09%	2024-11-20	5 000 000	0
	Nordea Hypotek AB	39798244265	0,79%	2024-11-20	9 200 000	200 000
	Nordea Hypotek AB	39798254295	0,84%	2025-10-15	14 952 172	300 000
	Stadshypotek AB	501740	0,92%	2026-09-01	9 114 050	122 200
	Stadshypotek AB	515380	1,23%	2026-12-01	10 000 000	0
					51 051 582	622 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 429 382	
	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					47 940 582
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar					
					86 095 000	86 095 000
	Summa ställda säkerheter				86 095 000	86 095 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				622 200	622 200
					622 200	622 200
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				263	212
	Källskatt				774	624
					1 037	836
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				590 736	589 201
	Upplupna räntekostnader				55 454	56 161
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				360 576	474 859
					1 006 766	1 120 221

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

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Nedim Kadic

.....
Birgitta André

.....
Göran Lundh

.....
Lottie Järgren

.....
Majvor Nilsson

.....
Monika Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Anna Helena Otterling

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Måran 2 i Örebro, org.nr. 716411-7199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Måran 2 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 detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Måran 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2023

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

.....
Anna Helena Otterling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LUNDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:35:42



NEDIM KADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:50:43



BIRGITTA ANDRÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 05:33:53



LOTTIE JÄRGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 18:16:57



MONIKA SÄFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 21:19:11



MAJVOR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:28:42



ANNA HELENA OTTERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:37:13



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:03:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Måran 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA HELENA OTTERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:35:09



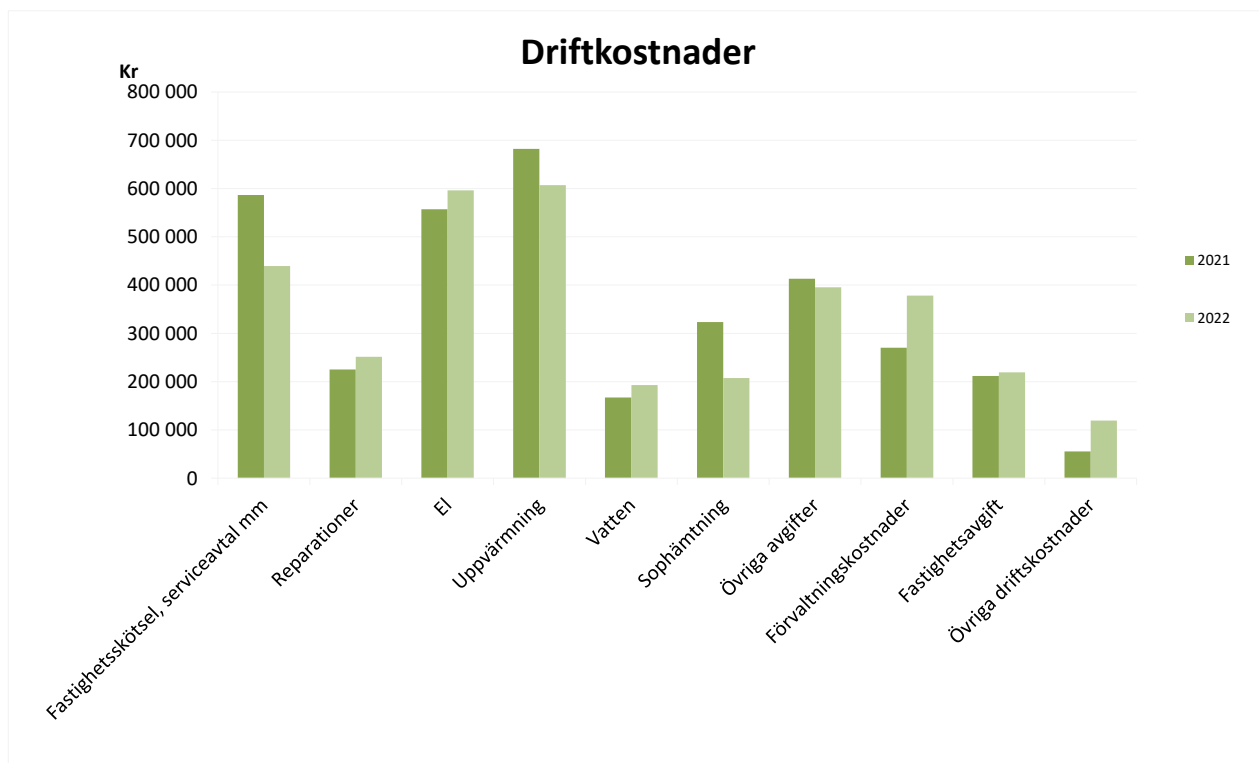
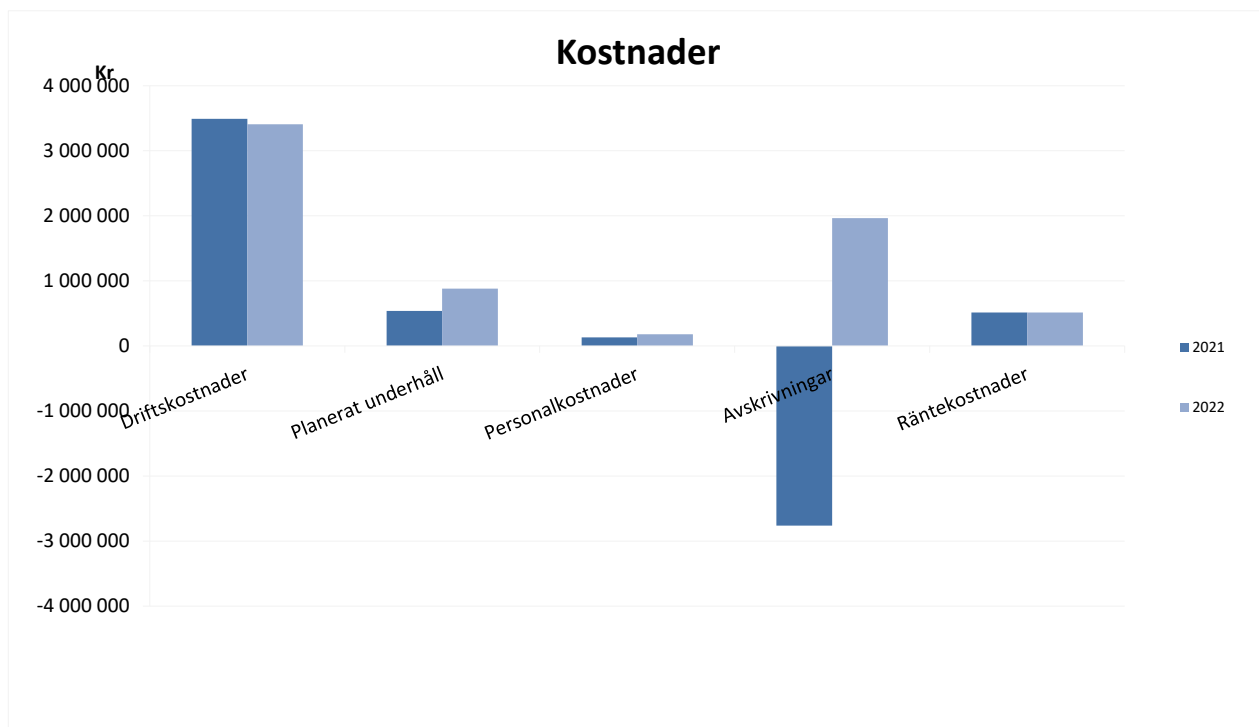
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:06:11



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Måran 2 i Örebro



389

KR/KVM

SPARANDE



5570

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



152

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



678

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 389 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 5570 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 152 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 678 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 föreningsstämmans 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.