

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

VERKSAMHETEN

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 senast reviderade stadgar registrerades 2022-09-28.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Fastigheten

Fastighet: Vinrutan 1
Adresser: Karlsdalsallén 51-65, Örebro
Antal lägenheter: 113 st.
Total bostadsyta: 6 910 kvm
Antal lokaler: 2 st.
Total lokalyta: 254 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Även den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Från och med 2023-01-01 sköts administrativ och teknisk förvaltning av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar:

Under året har föreningen kompletterat med 15 stycken nya laddstolpar.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar.

Årets fonderingsbehov uppgår till 472 431 kronor.

En underhållsplan har upprättats under 2022.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 89 921 000 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 331 000 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2022. Även inför 2023 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till 703 kr/kvm.
Styrelsen ser över en eventuell avgiftshöjning till halvårsskiftet 2023.
Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation:

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Föreningens hemsida: brfsorbyangen.se

Föreningens e-postadress: info@brfsorbyangen.se

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 vid Gustavsviks golfbana.
På stämman representerades 16 lägenheter.
Styrelsens förslag till stadgeändring gällande avsättning till underhållsfond godkänns av stämman. Då detta även godkändes på stämman föregående år så kan nu detta ändras i stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 196 medlemmar.
Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 3 st. genom gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Claus-Göran Hjelm	ordförande
Inger Gröndahl	sekreterare
Magnus Åhlander	ledamot, kassör
Adem Alkic	ledamot
Lotta Braf	suppleant
Lena Holm	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Claus-Göran Hjelm och Adem Alkic samt suppleanten Lotta Braf.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Claus-Göran Hjelm, Inger Gröndahl, Magnus Åhlander och Adem Alkic, två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Anders Eriksson.
Extern revisor har varit Markus Forsberg, Grant Thornton.

Valberedning har varit Oskar Salomonsson och Maria Velander.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	6 058	5 896	5 894	5 945	5 948
Resultat efter finansiella poster tkr	734	498	669	343	643
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	63%	63%	62%	62%	61%
Bankskuld kr/m ²	13 013	13 206	13 470	13 808	14 000

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 420 500	2 897 214	492 365	498 341
Omföring av årets resultat enl årsstämma			498 341	-498 341
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-69 525	69 525	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		472 431	-472 431	
Årets resultat				733 673
Belopp vid årets slut	152 420 500	3 300 120	587 800	733 673

AR

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	990 706
Disposition ur UH-fond	69 525
Avsatt till UH-fond	- 472 431
Årets resultat	<u>733 673</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 321 473

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 321 473
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 300 120 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 330 767 kr.

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

Brf Sörbyängen i Örebro

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 058 084	5 895 923
Summa rörelseintäkter		6 058 084	5 895 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 436 397	-2 437 486
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 700	-73 864
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-134 765	-145 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 028 880	-2 016 304
Summa rörelsekostnader		-4 635 742	-4 673 060
Rörelseresultat		1 422 342	1 222 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-688 673	-724 521
Summa finansiella poster		-688 669	-724 521
Årets resultat		733 673	498 341

Brf Sörbyängen i Örebro

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	241 704 428	243 531 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	103 385	156 014
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>241 807 813</u>	<u>243 687 094</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>241 807 813</u>	<u>243 687 094</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	9 755	6 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	225 552	29 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 571	140 648
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>475 877</u>	<u>177 009</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	5 698 879	4 777 270
Summa omsättningstillgångar		<u>6 174 756</u>	<u>4 954 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>247 982 569</u>	<u>248 641 373</u>

Brf Sörbyängen i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	152 420 500	152 420 500
Fond för yttre underhåll	3 300 120	2 897 214
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>155 720 620</u>	<u>155 317 714</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	587 800	492 365
Årets resultat	733 673	498 341
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 321 473</u>	<u>990 706</u>
Summa eget kapital	157 042 093	156 308 420
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 59 090 000	59 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>59 090 000</u>	<u>59 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 30 831 000	31 752 000
Leverantörsskulder	258 710	184 256
Skatteskuld	69 540	69 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 57 881	25 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 633 345	801 167
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>31 850 476</u>	<u>32 832 953</u>
Summa skulder	<u>90 940 476</u>	<u>92 332 953</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	247 982 569	248 641 373

AP

Brf Sörbyängen i Örebro

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	733 673	498 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 028 880	2 016 304
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 762 553	2 514 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-298 868	-23 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 477	-29 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 402 208	2 461 276
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-149 599	-106 028
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-149 599	-106 028
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 331 000	-1 831 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 331 000	-1 831 000
Årets kassaflöde	921 609	524 248
Likvida medel vid årets början	4 777 270	4 253 022
Likvida medel vid årets slut	5 698 879	4 777 270

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

Brf Sörbyängen i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Brf Sörbyängen i Örebro

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 855 800	4 855 800
Hyror	703 280	662 778
Övriga avgifter	425 079	335 174
Övriga intäkter	77 475	45 571
Bruttoomsättning	<u>6 061 634</u>	<u>5 899 323</u>
Hysesbortfall	-3 550	-3 400
	6 058 084	5 895 923
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	310 221	357 704
Reparationer	249 146	154 419
El	399 588	498 986
Uppvärmning	382 618	408 166
Vatten	194 106	178 787
Sophämtning	215 582	181 596
Övriga avgifter	272 459	284 295
Förvaltningskostnader	294 229	211 053
Fastighetsavgift	34 770	34 770
Övriga driftskostnader	14 154	11 864
Planerat underhåll	69 525	115 846
	<u>2 436 397</u>	<u>2 437 486</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	5 377	3 814
Porto och bankavgifter	8 445	8 692
Juridiska avgifter	1 529	6 349
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	600
Revisionskostnad	16 500	15 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 249	4 653
Övriga kostnader	1 600	34 755
	<u>35 700</u>	<u>73 864</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	106 500	106 500
Övriga arvoden	6 700	12 691
Sociala kostnader	21 565	26 216
	<u>134 765</u>	<u>145 407</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 864 330	1 864 330
Markanläggningar	111 921	99 345
Inventarier	52 629	52 629
	<u>2 028 880</u>	<u>2 016 304</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	4	0
	<u>4</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	687 003	723 682
Räntekostnader kortfristiga skulder	160	344
Övriga finansiella kostnader	1 510	495
	<u>688 673</u>	<u>724 521</u>

MP

Brf Sörbyängen i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	186 433 000	186 433 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 433 000	186 433 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 944 215	-8 079 885
Årets avskrivningar	-1 864 330	-1 864 330
Utgående avskrivningar	-11 808 545	-9 944 215
Bokfört värde	174 624 455	176 488 785
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	65 167 000	65 167 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 167 000	65 167 000
Bokfört värde	65 167 000	65 167 000
Summa byggnader och mark	239 791 455	241 655 785
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 072 218	1 966 190
Årets investeringar	149 599	106 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 221 817	2 072 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-196 923	-97 578
Årets avskrivningar	-111 921	-99 345
Utgående avskrivningar	-308 844	-196 923
Bokfört värde	1 912 973	1 875 295
Summa byggnader, mark och markanläggningar	241 704 428	243 531 080
Taxeringsvärde för Vinrutan 1 i Örebro. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	147 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	2 820 000	3 057 000
	149 820 000	119 057 000
Mark - bostäder hyreshus	40 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	330 000	420 000
	40 330 000	38 420 000
Taxeringsvärde totalt	190 150 000	157 477 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	264 354	264 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 354	264 354
Ingående avskrivningar	-108 340	-55 711
Årets avskrivningar	-52 629	-52 629
Utgående avskrivningar	-160 969	-108 340
Bokfört värde	103 385	156 014

Brf Sörbyängen i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 755	6 496			
	9 755	6 496			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 239	29 865			
Övriga fordringar	218 313	0			
	225 552	29 865			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	5 698 879	4 777 270			
	5 698 879	4 777 270			
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		152 420 500	2 897 214	492 365	498 341
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				498 341	-498 341
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-69 525	69 525	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			472 431	-472 431	
Årets resultat					733 673
Belopp vid årets slut	0	152 420 500	3 300 120	587 800	733 673
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	4176	1,05%	2024-12-30	30 000 000	0
SBAB	32824994	3,38%	2024-01-02	30 421 000	1 331 000
SBAB	32536549	0,46%	2023-12-11	29 500 000	0
				89 921 000	1 331 000
				59 090 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					83 266 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter				100 000 000	100 000 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 331 000	1 331 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				29 500 000	30 421 000
				30 831 000	31 752 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				26 694	25 990
Övriga kortfristiga skulder				31 187	0
				57 881	25 990
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				377 957	506 953
Upplupna räntekostnader				-3 762	1 799
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				259 150	292 415
				633 345	801 167

MP

Brf Sörbyängen i Örebro**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Örebro, 2023-04-01



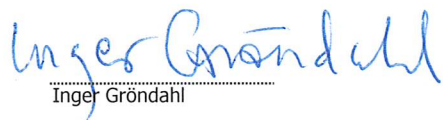
Claus-Göran Hjelm



Adem Alkic



Magnus Ahlander



Inger Gröndahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13



Anders Eriksson

Av stämman vald revisor



Markus Forsberg

Aktoriserad revisor, Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sörbyängen i Örebro

Org.nr. 769629 - 5422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sörbyängen i Örebro för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sörbyängen i Örebros 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Brf Sörbyängens i Örebro resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sörbyängens i Örebro för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sörbyängens i Örebro enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

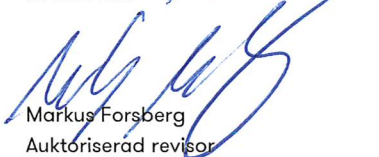
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 överträdelse 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 13/4 2023



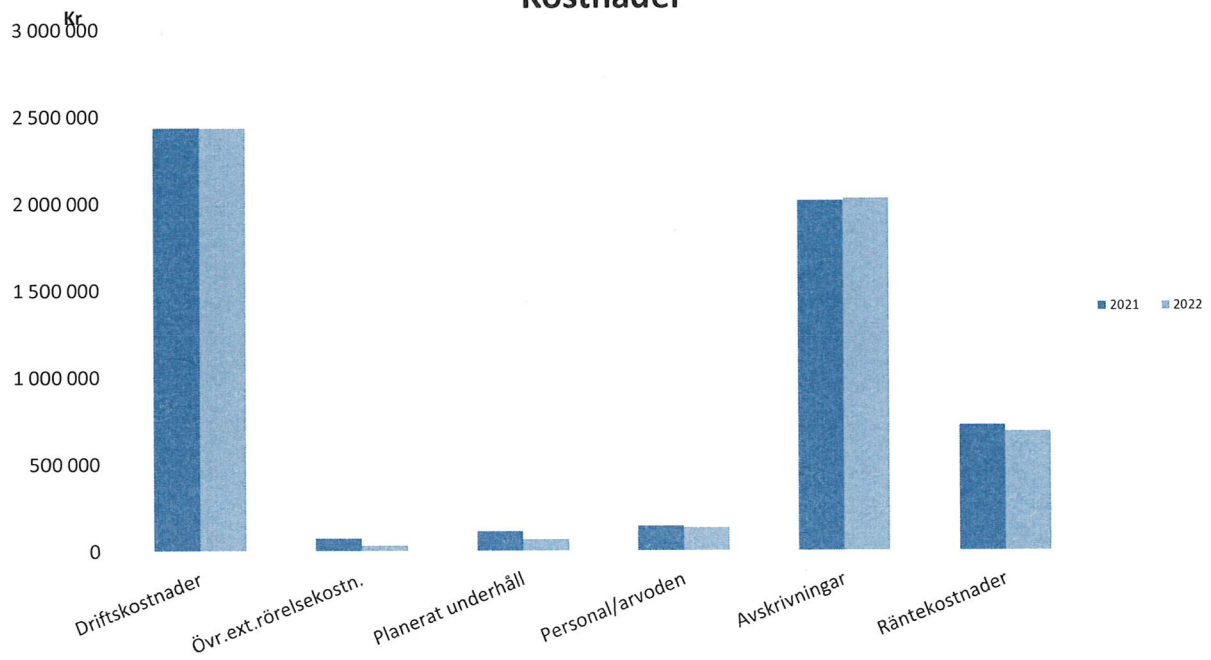
Markus Forsberg
Auktoriserad revisor



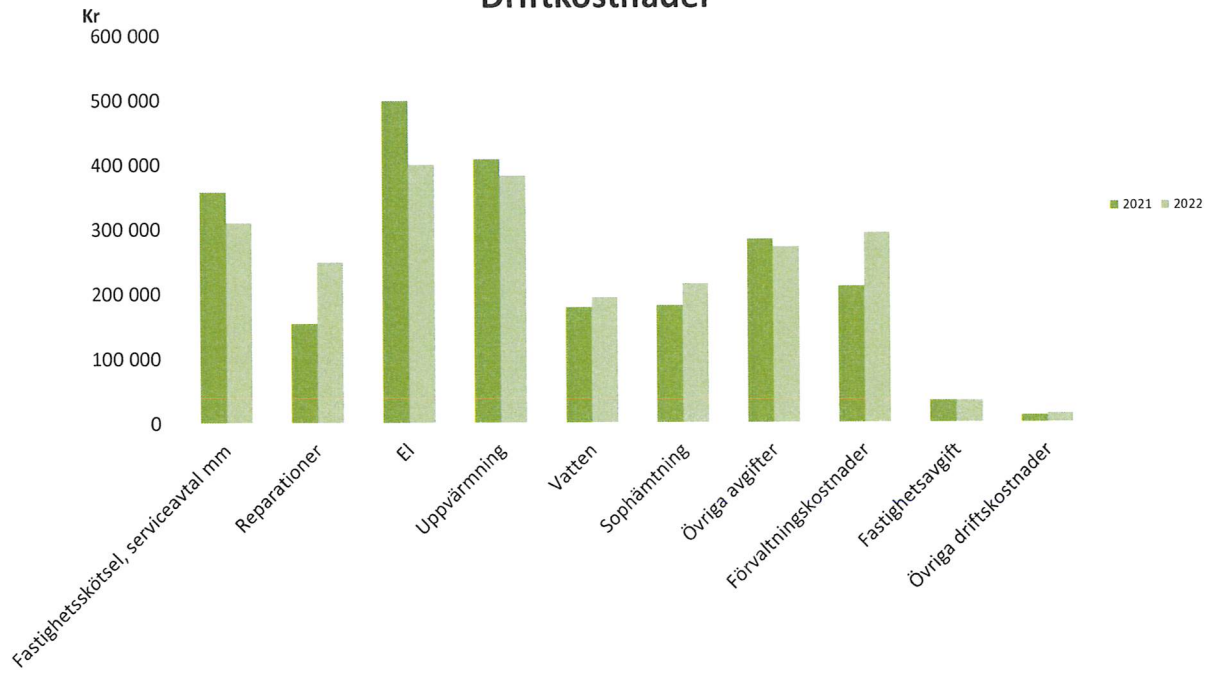
Anders Eriksson
Förtroendevald revisor

Brf Sörbyängen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Sörbyängen i Örebro



395
KR/KVM
SPARANDE



12552
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



19%
RÄNTEKÄNSLIGHET



136
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD






Nej
TOMTRÄTT



703
KR/KVM
ÅRSVIGT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 395 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 12552 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 19%	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 136 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 703 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.