



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Engelbrekt i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Engelbrekt i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loet 22	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2202
Totalt 44 objekt		2202

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 28 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Edvin Bengtsson	Ordförande	2023-05-22
Lotta Nilsson	Ledamot	2014-04-24
Patrik Karlsson	HSB Ledamot	2017-05-09
Anna-Karin Jones	Ledamot	2023-05-22
Oscar Lidhammar	Ledamot	2023-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Edvin Bengtsson, Lotta Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen Lotta Nilsson, Edvin Bengtsson, Anna-Karin Jones och Oscar Lidhammar.



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

Valberedning har varit: Johan Boklund (sammankallande) samt Nadia Sandström, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Lotta Nilsson och Edvin Bengtsson som suppleant.

Hemmavicevärd har varit: Lotta Nilsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Rotreovering
1994	Soprum
2008	Cykelrum
2015	Nya lägenhetsdörrar
2020	Cykeltak
2022	Nya fönster
2022	Nya entrépartier

Fönster- och fasadrenovering var pågått under hela år 2022 och avslutades under år 2023. Renoveringen innefattade utbyte av samtliga fönster, fönsterdörrar (balkongdörrar), källardörrar, entrépartier och målning av fasad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under 2024 kommer styrelsen planera för rengöring av ventilationssystemet och därefter OVK – obligatorisk ventilationskontroll inklusive radonmätning. För att säkerhetsställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystem fungerar på rätt sätt efter fönsterbytet. Beroende på utfallet av ventilationskontrollen och radonmätningen kan ventilationssystemet behöva justeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Medlemmarna har erhållit skriftlig information från styrelsen löpande under året. Informationen har i huvudsak rört trivselfrågor och hur medlemmarna i föreningen tillsammans kan ta hand om fastigheten på bästa sätt.

Föreningen har en egen hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Engelbrekt/.

Föreningen har även en egen e-postadress brfengelbrektorebro@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	124	141	181	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 107	4 198	2 463	2 513	2 568
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 107	4 198	2 463	2 513	2 568
Räntekänslighet, %	5	5	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	267	232	225	190	215
Årsavgifter, kr/kvm	884	789	752	752	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	832	768	767	740
Nettoomsättning, tkr	1 982	1 833	1 691	1 690	1 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-1 045	70	127	99
Soliditet, %	15	16	33	32	31

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Underskottet beror på stora underhållskostnader under året vilka har utförts enligt underhållsplanen. Avlyft från underhållsfonden sker i dispositionen.

Samt höga reparationskostnader. Resultatet är positivt exkl avskrivningar som ej påverkar kassaflödet

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	60 440	0	0	60 440
Upplåtelseavgifter, kr	323 213	0	0	323 213
Underhållsfond, kr	1 226 418	0	-122 632	1 103 786
S:a bundet eget kapital, kr	1 610 071	0	-122 632	1 487 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 322 002	-1 045 002	122 632	399 632
Årets resultat, kr	-1 045 002	1 045 002	-215 397	-215 397
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	277 000	0	-92 765	184 235
S:a eget kapital, kr	1 887 071	0	-215 397	1 671 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 632 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	277 000
Årets resultat, kr	-215 397
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	228 632
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	184 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	184 235

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 982 518	1 832 708
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 507	0
Summa rörelseintäkter		1 993 025	1 832 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 421 930	-1 320 904
Planerat underhåll	Not 5	-228 632	-913 616
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-110 372	-123 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 464	-405 196
Summa rörelsekostnader		-2 106 399	-2 763 301
Rörelseresultat		-113 374	-930 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 491	3 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-126 515	-118 173
Summa finansiella poster		-102 024	-114 409
Årets resultat		-215 397	-1 045 002
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-106 000	-73 000
Disposition underhållsfond		228 632	913 616
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		122 632	840 616
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-92 765	-204 386

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	9 921 285	10 266 749
Mark	Not 11	73 000	73 000
		<u>9 994 285</u>	<u>10 339 749</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 994 285</u>	<u>10 339 749</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 141 066	1 447 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	57 326	65 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 399	68 766
		<u>1 270 791</u>	<u>1 581 739</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 270 791</u>	<u>1 581 739</u>
Summa tillgångar		<u>11 265 076</u>	<u>11 921 488</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 440	60 440
Upplåtelseavgifter		323 213	323 213
Underhållsfond		1 103 786	1 226 418
		<u>1 487 439</u>	<u>1 610 071</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		399 632	1 322 002
Årets resultat		-215 397	-1 045 002
		<u>184 235</u>	<u>277 000</u>
Summa eget kapital		<u>1 671 673</u>	<u>1 887 071</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 140 000	7 360 000
		<u>7 140 000</u>	<u>7 360 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 905 000	1 885 000
Leverantörsskulder		212 777	409 390
Fond för inre underhåll		85 923	81 603
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 475	46 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	214 227	251 633
		<u>2 453 402</u>	<u>2 674 418</u>
Summa skulder		<u>9 593 402</u>	<u>10 034 418</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 265 076</u>	<u>11 921 488</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-215 397	-1 045 002
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 464	405 196
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>130 067</u>	<u>-639 806</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 500	36 055
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-241 016	289 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-106 449</u>	<u>-314 078</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 228 251
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-4 228 251</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	3 820 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>3 820 000</u>
Årets kassaflöde	-306 449	-722 329
Likvida medel vid årets början	1 447 514	2 169 843
Likvida medel vid årets slut	1 141 066	1 447 514

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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 2 012 292 kr. (2 012 292 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 946 832	1 738 332
Övriga avgifter	17 640	19 615
Övriga intäkter	22 366	79 081
Bruttoomsättning	<u>1 986 838</u>	<u>1 837 028</u>
Avsatt till inre fond	-4 320	-4 320
	1 982 518	1 832 708
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	10 507	0
	<u>10 507</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	194 386	217 410
Reparationer	149 086	131 690
El	83 589	56 097
Uppvärmning	415 921	361 663
Vatten	88 839	94 249
Sophämtning	97 948	86 362
Övriga avgifter	160 330	146 263
Förvaltningskostnader	131 349	122 181
Fastighetsavgift	69 916	66 836
Övriga driftskostnader	30 566	38 152
	<u>1 421 930</u>	<u>1 320 904</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	228 632	913 616
	<u>228 632</u>	<u>913 616</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 372	46 995
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	30 650	24 300
Revisorsarvode	4 391	4 196
Löner och andra ersättningar	0	2 000
Sociala kostnader	23 959	28 094
	<u>110 372</u>	<u>123 585</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	345 464	345 467
Restvärdesavskrivning	0	59 729
	<u>345 464</u>	<u>405 196</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	23 693	3 723
Ränteintäkter skattekonto	792	42
Övriga finansiella intäkter	6	0
	<u>24 491</u>	<u>3 765</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 795	117 406
Övriga finansiella kostnader	720	767
	<u>126 515</u>	<u>118 173</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 110 324	13 096 870
Årets nyanskaffning	0	4 382 032
Årets utrangering	0	-368 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 110 324	17 110 324
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 843 575	-6 806 957
Utrangering	0	308 849
Årets avskrivningar	-345 464	-345 467
Utgående avskrivningar	-7 189 039	-6 843 575
Bokfört värde	9 921 285	10 266 749
Taxeringsvärde för Loet 22 i Örebro. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
Mark - bostäder hyreshus	13 400 000	13 400 000
	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde totalt	40 400 000	40 400 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	73 000	73 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 000	73 000
Bokfört värde	73 000	73 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		22 638	25 718		
Skattekonto		34 688	39 741		
		57 326	65 459		
Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	323 213	60 440	1 226 418	1 322 002	-1 045 002
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 045 002	1 045 002
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-228 632	228 632	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			106 000	-106 000	
Årets resultat					-215 397
Belopp vid årets slut	323 213	60 440	1 103 786	399 632	-215 397
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753789425	3,20%	2026-12-22	1 685 000	40 000
Swedbank	2753789490	1,20%	2024-11-25	1 745 000	40 000
Swedbank	2753789524	0,91%	2025-12-22	1 755 000	40 000
Swedbank	2954371130	1,54%	2027-01-25	3 860 000	80 000
				9 045 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 140 000	
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					8 045 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 810 000	12 810 000
Summa ställda säkerheter				12 810 000	12 810 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 705 000	1 685 000
				1 905 000	1 885 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				18 149	23 939
Källskatt				17 326	22 853
				35 475	46 792
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				177 769	163 817
Upplupna räntekostnader				18 182	17 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				18 276	69 904
				214 227	251 633

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anna-Karin Jones

Edvin Bengtsson

Lotta Nilsson

Oscar Lidhammar

Patrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Peter Bergqvist

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelbrekt i Örebro, org.nr. 775000-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 denna andra information. 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 information 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 har 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 uppger, 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 Engelbrekt i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 / 2024

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

.....
Peter Bergqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Engelbrekt i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EDVIN BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:43:40



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:50:21



LOTTA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 10:42:22



OSCAR LIDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:13:08



ANNA-KARIN JONES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:32:38



PETER BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:27:04



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:44:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Engelbrekt i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:29:40

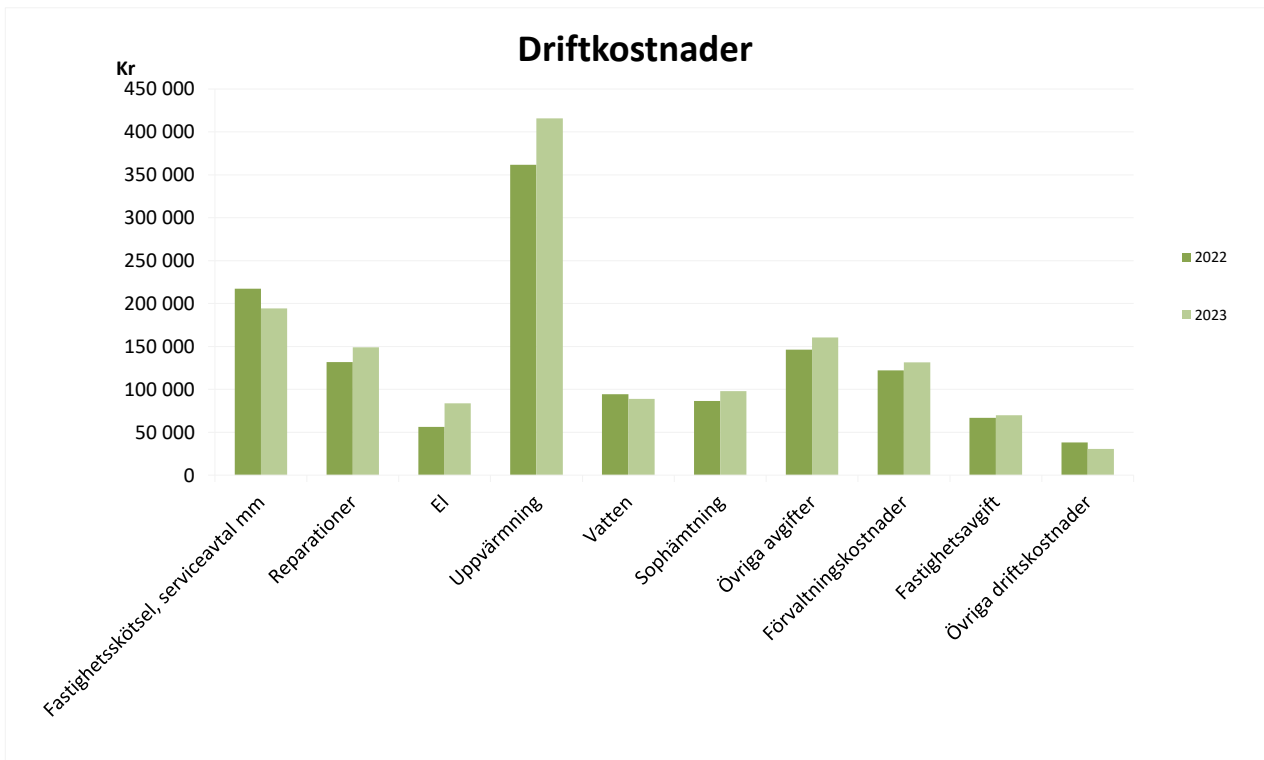
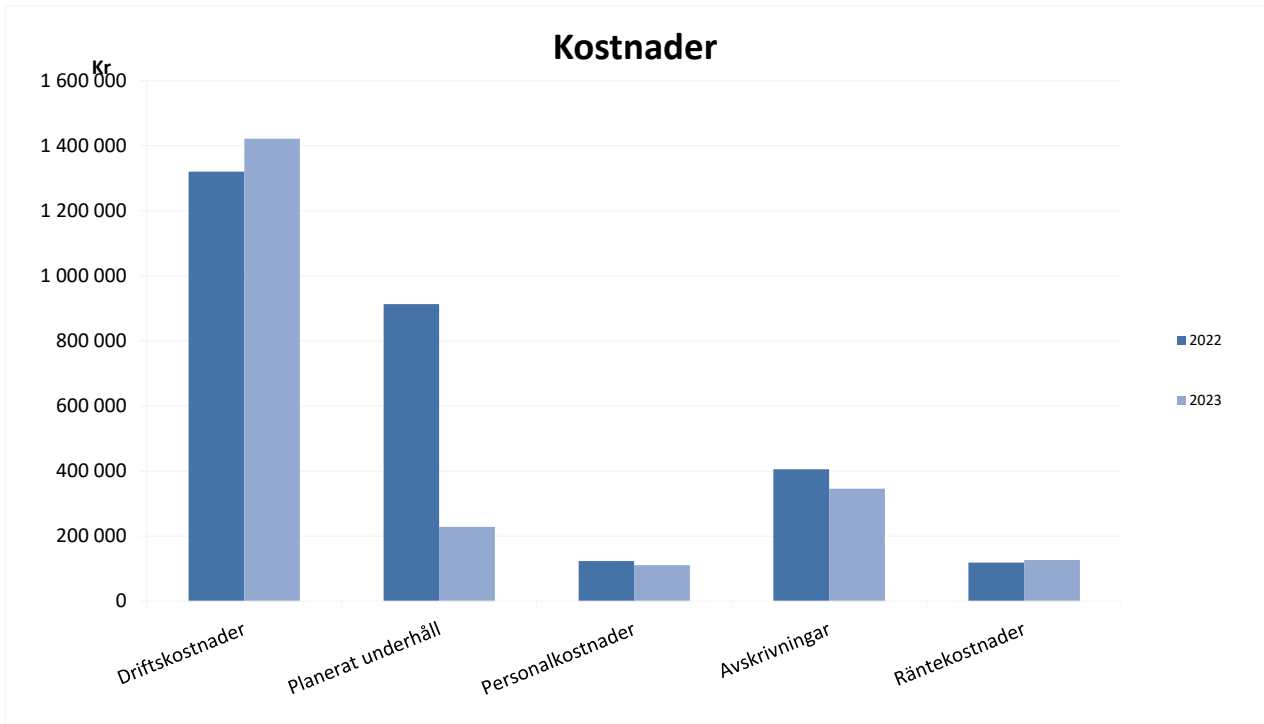


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:46:22







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Engelbrekt i Örebro



163

KR/KVM

SPARANDE



4107

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



267

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



884

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 163 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 4107 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 5%	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 267 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 884 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.