



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Honnören i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Honnören i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769625-8479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bataljonen 1	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 246
11	p-platser	0
101	garageplatser	3 000
Totalt 228 objekt		11 246

Föreningens lägenheter fördelas på:

15 st. 1 r o k
36 st. 2 r o k
50 st. 3 r o k
10 st. 4 r o k
5 st. 5 r o k



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Bataljonen GA:1	G:A		16 / 84	Väg
Totalt 1 objekt				

Föreningen har en ägarandel i en gemensamhetsanläggning (G:A) med Brf Bataljonen.

Ett garage finns i fastigheten med 101 platser (99 platser för bil och 2 för mc) som upplåts genom garagebolag genom HSB Mälardalarna (kontrakt från 2017-10-01 – 2027-09-30).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Munkesjö	Ordförande	2019-10-28	
Lars Ramstierna	HSB Ledamot	2019-05-15	
Stefan Kihlberg	Ledamot	2019-06-18	
Dan Gärdefors	Ledamot	2020-09-24	
Alf Eliasson	Ledamot	2019-06-18	
Carol Lagerqvist	Ledamot	2018-05-03	
Christina Wretfelt	Ledamot	2020-09-24	2024-02-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Gärdefors och Alf Eliasson. Christina Wretfelt avgick sitt uppdrag tidigare under året.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anders Munkesjö, Stefan Kihlberg, Alf Eliasson och Christina Wretfelt.

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

Valberedning har varit: Göran Emanuel Andersson (sammankallande) och Britt Broberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Anders Munkesjö och Stefan Kihlberg.

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Anders Munkesjö med Stefan Kihlberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 i Närkes kulturbryggeri. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-11-02. Där behandlades förslag till nya stadgar. På extrastämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Nästa beslut tas på årsstämman 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 157 480 kr. Under året har föreningen amorterat 2 041 056 kr. Föreningen har tre lån som löper ut under 2024. Ett lån sätts om 2024-11-12 och två sätts om 2024-12-11.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är ansträngd som följd av den senaste tidens ränteuppgång. Likviditeten har ändå stärkts mer än väntat av en kraftig avgiftshöjning 2023. Det har gjort det möjligt att låta 2024 visa ett mindre underskott i driften med förhoppningen om att marknadsräntorna ska vända ner under året.

Två av tre lån med fast ränta löper ut mot slutet av 2024 samtidigt som ett fjärde lån med rörlig ränta ska förnyas. Det betyder att föreningen har en påtagligt kort belåning varför ränteförändringar inför 2025 får stort genomslag.

Stort arbete har lagts ner på att omförhandla och förnya de avtal som föreningen har med HSB. Det har blivit lättare för föreningen kompenseras för tidigare prissättning av lokalvården med fyra år av kostnadsfri lokalvård till ett sammanlagt värde av 296 500 kr. Även ett avtal om värmeövervakning kompenseras med en kontant återbetalning på 104 623 kr innan avtalet förnyas.

Under året har en fordran från Miljökontoret på 42 075 kr slutgiltigt reglerats efter att en dom avkunnats i Mark- och miljödomstolen på en överklagan från föreningen. Kostnaden gäller utredningar av olika klagomål från en boende under åren 2021-22. Möjligheten till ytterligare överklagan undersöks.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden.

Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse. Framtida ränteutveckling på föreningens lån är också en viktig del i kommande avgiftsnivåer i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Laddstolpar
2022	Utökning med laddstolpar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-09

Föreningen har under året genomfört byte av leksand. Åtgärder enligt underhållsplan för 2023 har flyttats fram till kommande år då behov saknats.

Under 2023 har en femårsbesiktning genomförts innan den s k byggarantin upphör. Ett mindre antal punkter återstår att åtgärda.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen planerar enbart löpande underhåll enligt underhållsplanen för 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

Föreningen har genomfört en städdag med korvgrillning den 23/9 2023

Medlemmar får regelbunden information via digitala anslagstavlor, dokument på Mitt HSB och korta SMS-meddelanden via Mitt HSB.

Styrelsen har under året deltagit på: Ägarträff den 20/3, HSB MälarDalarnas stämma den 20/4, verksamhetsträff den 9/11, och ordförandeträff den 26/10

Föreningen har en mailadress: honnoren@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	247	243	227	187
Skuldsättning, kr/kvm	10 507	10 688	10 976	11 184	11 473
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 329	14 577	14 970	15 254	15 647
Räntekänslighet, %	17	21	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	123	131	119	93	111
Årsavgifter, kr/kvm	961	810	765	767	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	87	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	802	680	647	646	630
Nettoomsättning, tkr	9 014	7 651	7 273	7 265	7 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 656	-1 623	-1 675	-1 882	-2 236
Soliditet, %	63	62	62	62	61

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Årets förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar varför underskott inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

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	160 709 000	0	0	160 709 000
Upplåtelseavgifter, kr	51 316 000	0	0	51 316 000
Underhållsfond, kr	1 994 064	0	473 000	2 467 064
S:a bundet eget kapital, kr	214 019 064	0	473 000	214 492 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 938 966	-1 622 903	-473 000	-12 034 869
Årets resultat, kr	-1 622 903	1 622 903	-1 655 765	-1 655 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 561 869	0	-2 128 765	-13 690 634
S:a eget kapital, kr	202 457 195	0	-1 655 765	200 801 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 561 869
Årets resultat, kr	-1 655 765
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 690 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 690 634

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	9 014 269	7 642 125
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	161 074	8 943
Summa rörelseintäkter		9 175 343	7 651 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 409 831	-3 412 889
Planerat underhåll	Not 5	0	-10 895
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-268 282	-236 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 367 351	-4 386 402
Summa rörelsekostnader		-8 045 463	-8 047 158
Rörelseresultat		1 129 881	-396 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 854	10 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 861 500	-1 237 308
Summa finansiella poster		-2 785 646	-1 226 813
Årets resultat		-1 655 765	-1 622 903
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-473 000	-358 000
Disposition underhållsfond		0	10 895
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-473 000	-347 105
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-2 128 765	-1 970 008

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	266 829 985	271 397 052
Mark	Not 11	50 000 000	50 000 000
Markanläggningar	Not 12	168 931	0
Inventarier	Not 13	36 810	53 170
		<u>317 035 726</u>	<u>321 450 222</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>317 036 226</u>	<u>321 450 722</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	45 310	23 953
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 394 497	1 727 604
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	48 119	20 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>293 000</u>	<u>372 079</u>
		<u>1 780 925</u>	<u>2 143 712</u>

Kassa och bank	Not 17	1 740 629	808 002
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 521 554</u>	<u>2 951 714</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**320 557 780 324 402 436**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 709 000	160 709 000
Upplåtelseavgifter		51 316 000	51 316 000
Underhållsfond		2 467 064	1 994 064
		<u>214 492 064</u>	<u>214 019 064</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 034 869	-9 938 966
Årets resultat		-1 655 765	-1 622 903
		<u>-13 690 633</u>	<u>-11 561 869</u>
Summa eget kapital		<u>200 801 431</u>	<u>202 457 196</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	28 658 152	30 193 416
		<u>28 658 152</u>	<u>30 193 416</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	89 499 328	90 005 120
Leverantörsskulder		331 800	196 720
Aktuell skatteskuld		4 337	58 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	116 625	63 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 146 108	1 428 295
		<u>91 098 198</u>	<u>91 751 824</u>
Summa skulder		<u>119 756 350</u>	<u>121 945 240</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>320 557 780</u>	<u>324 402 436</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 655 765	-1 622 903
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 367 351	4 386 402
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 711 586	2 763 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 679	-122 094
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-147 834	381 786
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 593 431	3 023 191
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-312 516
Investeringar i maskiner/inventarier	47 145	173 451
Kassaflöde från investeringsverksamhet	47 145	-139 065
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 041 056	-3 241 056
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 041 056	-3 241 056
Årets kassaflöde	599 520	-356 929
Likvida medel vid årets början	2 535 606	2 892 535
Likvida medel vid årets slut	3 135 126	2 535 606

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,48 %

Inventarier 20 %

Laddstolpar 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 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 0 kr. (0 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	7 080 960	5 664 984
Hyrer	889 485	855 490
Övriga avgifter	898 413	1 069 741
Övriga intäkter	173 386	55 960
Bruttoomsättning	9 042 244	7 646 175
Hyresbortfall	-27 975	-4 050
	9 014 269	7 642 125
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	161 074	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 943
	161 074	8 943
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	581 909	615 625
Reparationer	195 860	47 319
El	521 883	727 244
Uppvärmning	691 257	589 282
Vatten	174 295	158 870
Sophämtning	177 875	161 766
Övriga avgifter	364 810	403 641
Förvaltningskostnader	554 626	482 218
Fastighetsavgift	52 000	52 000
Övriga driftskostnader	95 316	174 924
	3 409 831	3 412 889
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	10 895
	0	10 895
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	82 577	92 475
Vicevärdsarvode	139 145	112 410
Övriga arvoden	8 525	6 100
Revisorsarvode	6 902	4 425
Sociala kostnader	31 133	21 563
	268 282	236 973
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	4 329 170	4 343 076
Markanläggningar	21 821	0
Inventarier	16 360	0
Tekniska anläggningar	0	43 326
	4 367 351	4 343 076
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	75 452	4 992
Ränteintäkter skattekonto	397	5 504
Övriga finansiella intäkter	5	0
	75 854	10 495
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 861 209	1 236 257
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	791
Övriga finansiella kostnader	291	260
	2 861 500	1 237 308

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	293 117 516	292 805 000
Årets nyanskaffning	0	139 065
Omklassificerat från byggnad	-312 513	0
Omklassificerat laddstolpar 2019	0	173 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 805 003	293 117 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 720 464	-17 316 680
Årets omklassificeringar, markanläggningar	74 616	0
Omklassificeringar, laddstolpar 2019	0	-43 363
Årets avskrivningar	-4 329 170	-4 360 421
Utgående avskrivningar	-25 975 018	-21 720 464
Bokfört värde	266 829 985	271 397 052
Taxeringsvärde för Bataljonen 1 i Örebro. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder hyreshus	176 000 000	176 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	181 200 000	181 200 000
Mark - bostäder hyreshus	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde totalt	230 200 000	230 200 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000 000	50 000 000
Bokfört värde	50 000 000	50 000 000
Not 12 Markanläggningar		
Omklassificerat från byggnad	265 368	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 368	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 614	0
Årets avskrivningar	-21 822	0
Utgående avskrivningar	-96 436	0
Bokfört värde	168 931	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	81 800	255 251
Flytt av laddstolpar till byggnaden	0	-173 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 800	81 800
Ingående avskrivningar	-28 630	-46 012
Flytt av laddstolpar till byggnaden	0	33 742
Årets avskrivningar	-16 360	-16 360
Utgående avskrivningar	-44 990	-28 630
Bokfört värde	36 810	53 170
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	45 310	23 953			
		45 310	23 953			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	48 119	20 076			
		48 119	20 076			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	1 740 629	808 002			
		1 740 629	808 002			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	51 316 000	160 709 000	1 994 064	-9 938 966	-1 622 903
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 622 903	1 622 903
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			473 000	-473 000	
	Årets resultat					-1 655 765
	Belopp vid årets slut	51 316 000	160 709 000	2 467 064	-12 034 869	-1 655 765
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758391038	4,47%	2024-06-11	29 977 232	335 264
	SBAB	28782667	4,34%	2025-11-17	28 993 416	335 264
	SBAB	28782748	3,56%	2024-11-12	30 193 416	335 264
	SBAB	28782780	4,26%	2024-12-11	28 993 416	335 264
					118 157 480	1 341 056
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 658 152	
	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					111 452 200
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				131 620 000	131 620 000
	Summa ställda säkerheter				131 620 000	131 620 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 341 056	1 341 056
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				88 158 272	88 664 064
					89 499 328	90 005 120
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				7 928	7 260
	Källskatt				14 404	13 429
	Mervärdesskatt				94 294	42 948
					116 625	63 638
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				814 232	778 584
	Upplupna räntekostnader				121 060	54 647
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				210 816	595 064
					1 146 108	1 428 295

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anders Munkesjö

Stefan Kihlberg

Dan Gärdefors

Alf Eliasson

Carol Lagerqvist

Christina Wretefelt

Lars Ramstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Gösta Boo

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Honnören i Örebro, org.nr. 769625-8479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Honnören 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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

Utvöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Honnören 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Boo
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS MUNKESJÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:16:32



ALF ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:28:31



DAN GÄRDEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 15:53:30



STEFAN KIHLEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 21:21:39



CAROL LAGERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:39:53



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:17:00



GÖSTA BOO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:26:53



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:26:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖSTA BOO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:25:51



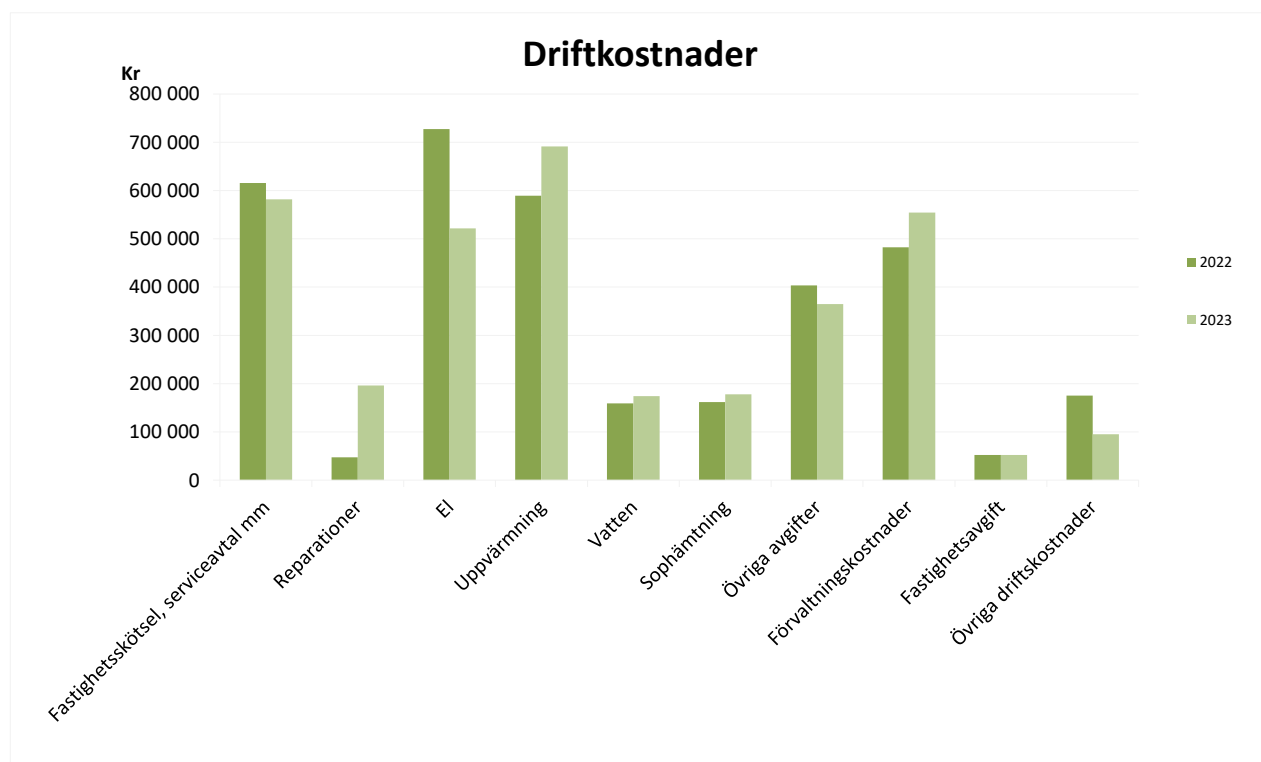
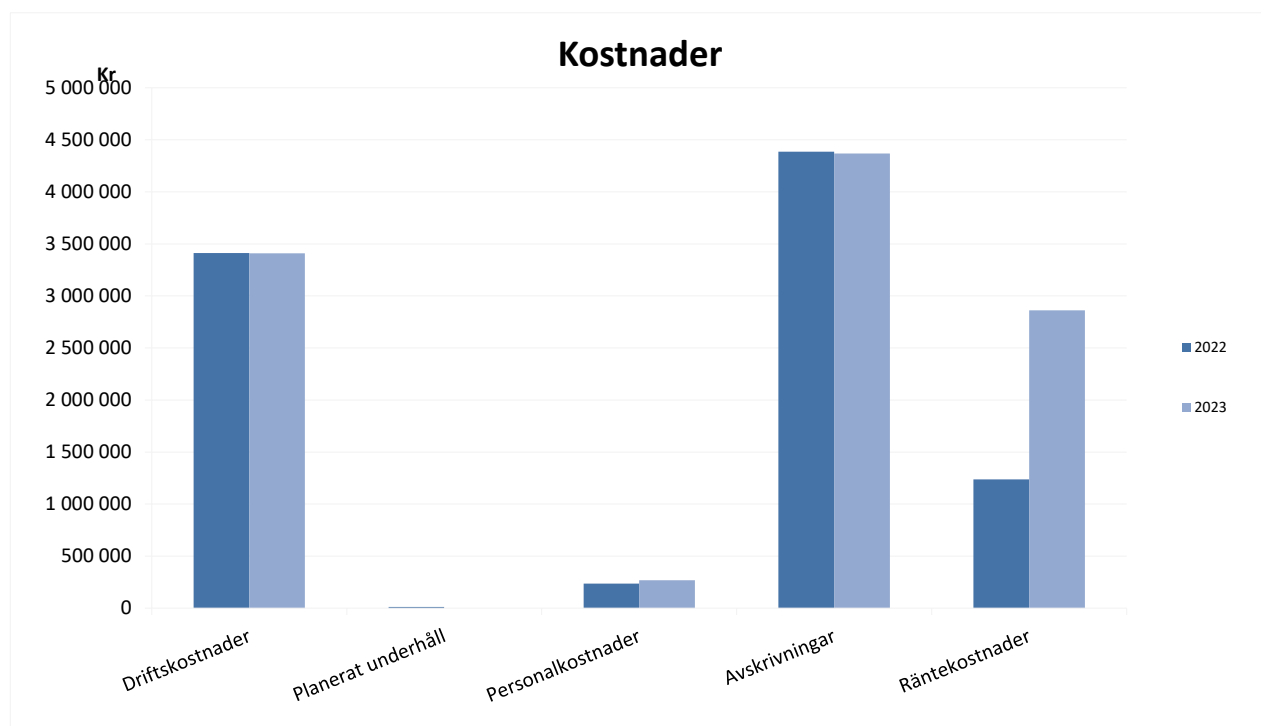
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:29:14



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Honnören i Örebro



241

KR/KVM

SPARANDE



10507

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



17%

RÄNTEKÄNSLIGHET



123

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



961

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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