



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hertig Karl i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hertig Karl i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1302 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tomaten 31	1967-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	840
Totalt 18 objekt		840

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 2½ rok, 3 st 3½ rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arziv Suhak	Ordförande	2022-06-14
Annelie Sundqvist	Ledamot	2020-07-01
Johan Schwerin	Ledamot	2017-05-09
Kaj Pettersson	Ledamot	2017-05-09
Wael Abdul Ghani	Ledamot	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arziv Suhak, Johan Schwerin, Kaj Pettersson och Wael Abdul Ghani.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johan Schwerin, Kaj Pettersson och Arziv Suhak.



Revisorer har varit: BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Vicevärd har varit: Kaj Pettersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 2023-08-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Miljöhus/bullerplank
2009	Dränering
2009	Markarbeten
2019	Tvättmaskin och torktumlare
2020	Byte undercentral
2021	Byte samtliga termostater

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

Målning trapphus samt förnya räcken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Informationsblad har delats ut till medlemmarna.

Föreningens e-postadress: brfhertigkarls@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	337	296	308	277	295
Skuldsättning, kr/kvm	3 403	3 572	3 740	3 909	4 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 403	3 572	3 740	3 909	4 078
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	300	273	268	232	269
Årsavgifter, kr/kvm	958	940	940	940	940
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	975	982	975	963
Nettoomsättning, tkr	842	819	825	819	809
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	69	-49	-204	-12
Soliditet, %	33	30	28	27	30

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 660	0	0	22 660
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	617 989	0	97 000	714 989
S:a bundet eget kapital, kr	640 649	0	97 000	737 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	636 520	69 269	-97 000	608 789
Årets resultat, kr	69 269	-69 269	139 538	139 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	705 789	0	42 538	748 327
S:a eget kapital, kr	1 346 438	0	139 538	1 485 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 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	705 788
Årets resultat, kr	139 538
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	748 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	748 326

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	841 573	818 832
Summa rörelseintäkter		841 573	818 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-514 878	-505 691
Planerat underhåll	Not 4	0	-36 021
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-47 274	-38 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-143 346	-143 345
Summa rörelsekostnader		-705 498	-724 040
Rörelseresultat		136 075	94 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 194	4 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-36 731	-29 717
Summa finansiella poster		3 463	-25 523
Årets resultat		139 538	69 269
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-97 000	-105 000
Disposition underhållsfond		0	36 021
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-97 000	-68 979
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		42 538	290

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	2 393 436	2 491 782
Mark	Not 10	19 000	19 000
Markanläggningar	Not 11	258 750	303 750
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>2 671 186</u>	<u>2 814 532</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 671 186</u>	<u>2 814 532</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-225	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 830 556	1 644 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	31 701	32 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	24 086
		<u>1 862 032</u>	<u>1 701 376</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 862 032</u>	<u>1 701 376</u>
Summa tillgångar		<u>4 533 217</u>	<u>4 515 908</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 660	22 660
Underhållsfond		714 989	617 989
		<u>737 649</u>	<u>640 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		608 788	636 520
Årets resultat		139 538	69 269
		<u>748 326</u>	<u>705 788</u>
Summa eget kapital		<u>1 485 975</u>	<u>1 346 438</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 051 412	2 072 876
		<u>2 051 412</u>	<u>2 072 876</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	807 464	927 464
Leverantörsskulder		0	34 150
Fond för inre underhåll		3 199	3 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 547	11 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	175 620	119 908
		<u>995 830</u>	<u>1 096 594</u>
Summa skulder		<u>3 047 242</u>	<u>3 169 470</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 533 217</u>	<u>4 515 908</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	139 538	69 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	143 346	143 345
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>282 884</u>	<u>212 614</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 394	9 483
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 236	-13 643
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>327 514</u>	<u>208 454</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-141 464	-141 464
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-141 464</u>	<u>-141 464</u>
Årets kassaflöde	186 050	66 990
Likvida medel vid årets början	1 644 506	1 577 516
Likvida medel vid årets slut	1 830 556	1 644 506

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 1,77 %

Markarbeten 5 %

Miljöhus 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 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.

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	804 996	789 264
Hyror	29 700	29 700
Ovriga intäkter	7 102	2 343
Bruttoomsättning	<u>841 798</u>	<u>821 307</u>
Hyresbortfall	-225	-2 475
	841 573	818 832
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	35 195	89 529
Reparationer	35 738	12 205
El	26 580	29 383
Uppvärmning	180 922	159 598
Vatten	44 514	40 233
Sophämtning	44 002	40 263
Ovriga avgifter	46 181	42 078
Förvaltningskostnader	60 407	55 421
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Övriga driftskostnader	12 737	9 639
	<u>514 878</u>	<u>505 691</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	36 021
	0	36 021
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 395	25 551
Ovriga arvoden	7 425	3 960
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Sociala kostnader	11 254	9 272
	<u>47 274</u>	<u>38 983</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	98 346	98 345
Markanläggningar	45 000	45 000
	<u>143 346</u>	<u>143 345</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	39 666	4 153
Ränteintäkter skattekonto	528	24
Ovriga finansiella intäkter	0	17
	<u>40 194</u>	<u>4 194</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 731	29 717
	<u>36 731</u>	<u>29 717</u>

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 645 000	4 645 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 645 000	4 645 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 153 218	-2 054 873
Årets avskrivningar	-98 346	-98 345
Utgående avskrivningar	-2 251 564	-2 153 218
Bokfört värde	2 393 436	2 491 782
Taxeringsvärde för Tomaten 31 i Örebro. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
Mark - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde totalt	14 000 000	14 000 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 000	19 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 000	19 000
Bokfört värde	19 000	19 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	900 000	900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-596 250	-551 250
Årets avskrivningar	-45 000	-45 000
Utgående avskrivningar	-641 250	-596 250
Bokfört värde	258 750	303 750
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	9 551	9 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 551	9 551
Ingående avskrivningar	-9 551	-9 551
Utgående avskrivningar	-9 551	-9 551
Bokfört värde	0	0

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-225	0		
		-225	0		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		4 387	5 647		
Skattekonto		27 314	24 138		
Övriga fordringar		0	2 999		
		31 701	32 784		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	22 660	617 989	636 520	69 269
Omföring av årets resultat enligt årstämma				69 269	-69 269
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			97 000	-97 000	
Årets resultat					139 538
Belopp vid årets slut	0	22 660	714 989	608 788	139 538
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	426409	1,11%	2025-04-30	987 360	10 560
Stadshypotek AB	484590	0,97%	2026-04-30	1 085 516	10 904
Stadshypotek AB	646087	4,92%	2024-10-30	778 000	24 000
Stadshypotek AB	646903	4,60%	2024-03-09	8 000	8 000
				2 858 876	53 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 051 412	
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					2 591 556
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 197 145	5 197 145
Summa ställda säkerheter				5 197 145	5 197 145
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				53 464	141 464
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				754 000	786 000
				807 464	927 464
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				4 884	6 074
Källskatt				4 663	5 799
				9 547	11 873
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				67 153	64 253
Upplupna räntekostnader				9 983	4 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				98 484	51 202
				175 620	119 908

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

Orebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Annelie Sundqvist

.....
Arziv Suhak

.....
Johan Schwerin

.....
Kaj Pettersson

.....
Wael Abdul Ghani

Min revisionsberättelse har digitalt lämnats

.....
Tommy Mårtensson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hertig Karl i Örebro, org.nr. 775000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hertig Karl i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hertig Karl i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hertig Karl i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARZIV SUHAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:38:06



WAEL ABDUL GHANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:37:29



KAJ PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 01:47:54



JOHAN SCHWERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:40:18



ANNELIE SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:45:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:00:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

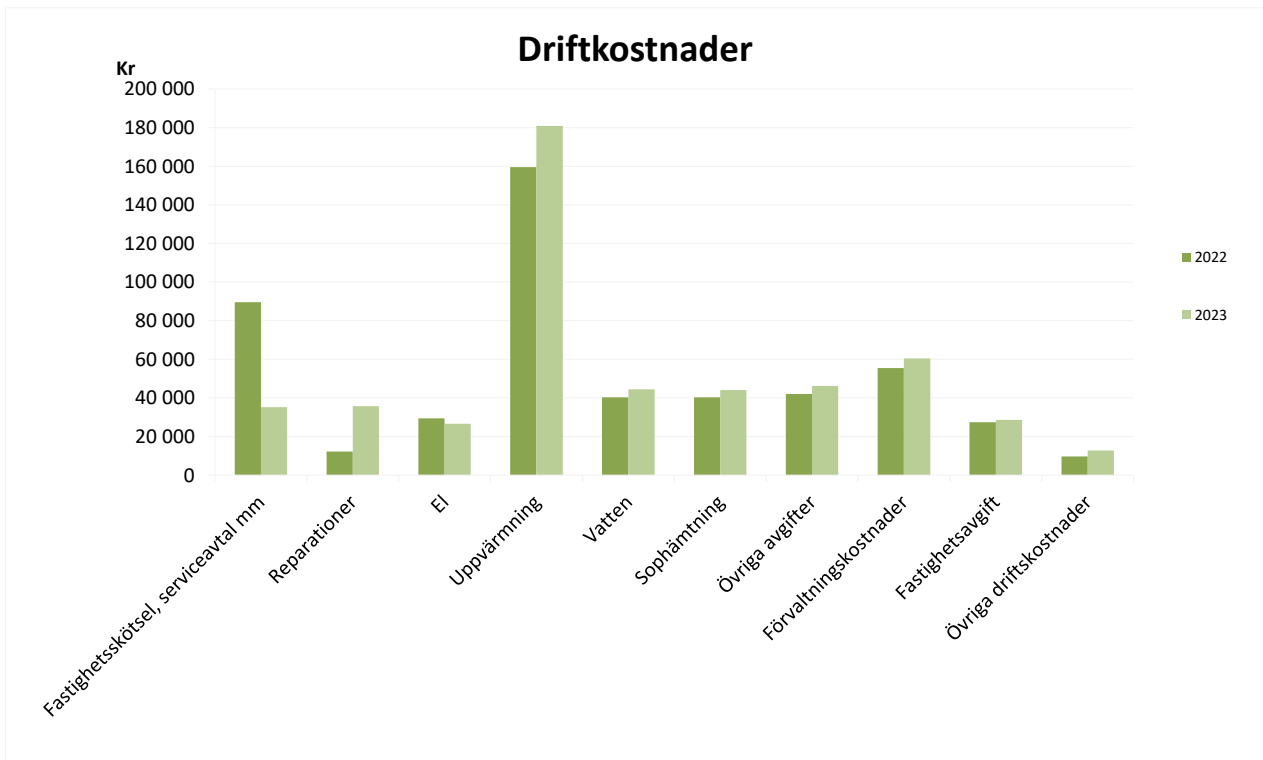
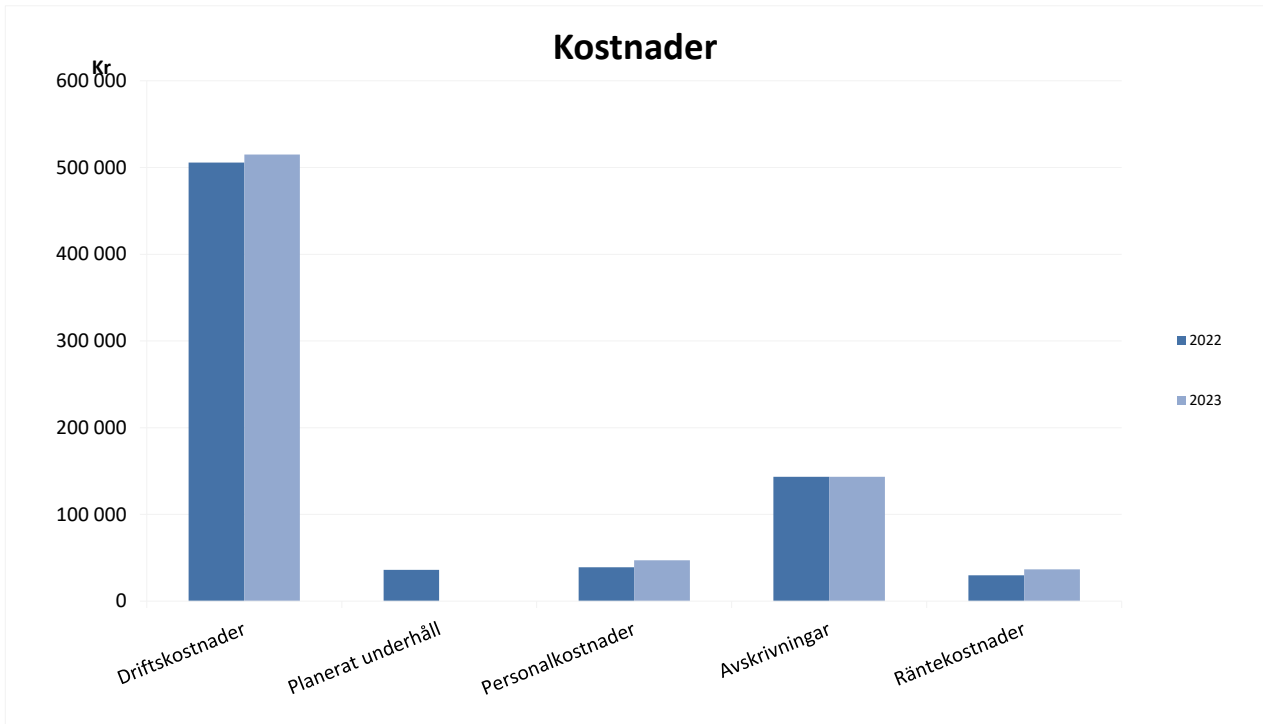
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hertig Karl i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:02:42







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hertig Karl i Örebro



337

KR/KVM

SPARANDE



3403

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



300

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



958

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 337 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 3403 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 4%	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 300 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 958 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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