



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Edel i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Edel i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769627-8899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
07-3124 Edla 2	2015-01-01	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 820
Totalt 25 objekt		2 820

Föreningens lägenheter fördelas på:

25 st 5 r o k 112,8 m²



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lotte Lindberg	Ordförande	2023-06-03	2024-03-05
Lotte Lindberg	Ledamot	2022-07-04	2023-06-03
Kjell Larsson	Ordförande	2022-07-04	2023-06-03
Fredrik Bergdahl	Ledamot	2021-06-22	2023-06-03
Jonas Ekendahl	Ledamot	2022-07-04	
Joakim Bergfors	Ledamot	2020-06-25	2023-06-03
Caroline Elisabeth Håkansson	Ledamot	2023-06-03	2024-03-05
Martin Brantmark	Ledamot	2021-06-22	2023-06-03
Johan Tollén	Ledamot	2022-07-04	
Fredrik Skobowytsch-Okolot	Ledamot	2023-06-03	
Ena Hadzismajlovic	Ledamot	2022-07-04	
Gustav Eriksson	Ledamot	2023-06-03	2024-03-05
Gustav Eriksson	Ordförande	2024-03-05	
Caroline Elisabeth Håkansson	Vice ordförande	2024-03-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Tollén och Jonas Ekendahl

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jonas Ekendahl och Johan Tollén.

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

Valberedning har varit: Emelie Dalberg Nystedt (sammankallande), Josefin Fahlén samt Beatrice Kihlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-03-15. Där behandlades frågan om IMD. På extrastämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 716 750 kr. Under året har föreningen amorterat 219 000 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2024-12-31.

Styrelsen bedömer ekonomin som god. Styrelsen planerar en ökning av avgiften vid fortsatt ökade räntor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	IMD investering

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 löpande under året.

Föreningen har under året genomfört löpande underhåll.

Föreningen har inga planer för framtida underhåll eller investeringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Medlemmarna får ett nyhetsbrev varje månad.

Föreningen har en e-postadress: info@brfedel.se och en hemsida www.brfedel.se.

Föreningen har under året haft städdag och byte överliggare av staket.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	142	196	171	124
Skuldsättning, kr/kvm	11 602	11 679	11 747	11 785	11 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 602	11 679	11 747	11 785	11 813
Räntekänslighet, %	22	25	26	26	26
Energikostnad, kr/kvm	101	129	88	82	80
Årsavgifter, kr/kvm	618	533	511	522	500
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	100	97
Totala intäkter, kr/kvm	622	535	519	523	514
Nettoomsättning, tkr	1 754	1 507	1 463	1 521	1 450
Resultat efter finansiella poster, tkr	-277	-345	-172	-259	-385
Soliditet, %	55	55	55	55	56

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. I årsavgiften ingår vatten, värme, Tv och en parkeringsplats. Boende tecknar eget avtal om el och bredband.

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. Underskottet beror främst på avskrivningar som inte påverkar föreningens kassaflöde och därmed föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden

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	43 535 000	0	0	43 535 000
Underhållsfond, kr	1 355 737	0	143 000	1 498 737
S:a bundet eget kapital, kr	44 890 737	0	143 000	45 033 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 312 483	-345 141	-143 000	-3 800 624
Årets resultat, kr	-345 141	345 141	-276 740	-276 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 657 624	0	-419 740	-4 077 364
S:a eget kapital, kr	41 233 113	0	-276 740	40 956 373

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 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	-3 657 624
Årets resultat, kr	-276 740
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 077 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 077 364

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	1 754 324	1 507 422
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	61 315	0
Summa rörelseintäkter		1 815 639	1 507 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-673 757	-659 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 850	-18 472
Personalkostnader och arvoden	Not 6	0	-53 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 590	-724 790
Summa rörelsekostnader		-1 447 197	-1 455 850
Rörelseresultat		368 442	51 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 933	6 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-705 115	-403 002
Summa finansiella poster		-645 182	-396 713
Årets resultat		-276 740	-345 141

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	71 349 361	71 897 200
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	15 500	23 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 364 861</u>	<u>71 920 450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 364 861</u>	<u>71 920 450</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	8 394	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 626 659	2 520 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 539	94 372
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 649 593</u>	<u>2 615 134</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 649 593</u>	<u>2 615 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 014 454</u>	<u>74 535 584</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 535 000	43 535 000
Fond för yttre underhåll		1 498 737	1 355 737
<i>Summa bundet eget kapital</i>		45 033 737	44 890 737
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 800 624	-3 312 483
Årets resultat		-276 740	-345 141
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 077 364	-3 657 624
Summa eget kapital		40 956 373	41 233 113
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 306 000	21 302 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 306 000	21 302 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 410 750	11 633 000
Leverantörsskulder		53 319	47 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	288 012	319 368
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 752 081	11 999 722
Summa skulder		33 058 081	33 302 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 014 454	74 535 584

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-276 740	-345 141
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	743 590	724 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	466 850	379 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 371	-55 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 391	87 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	465 830	412 091
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-188 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-188 001	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-219 000	-191 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 000	-191 000
Årets kassaflöde	58 829	221 091
Likvida medel vid årets början	2 520 687	2 299 597
Likvida medel vid årets slut	2 579 516	2 520 687

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Installationer	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens 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.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 461 600	1 301 100
Övriga avgifter	286 207	201 142
Övriga intäkter	6 517	5 180
	<u>1 754 324</u>	<u>1 507 422</u>
	1 754 324	1 507 422
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	61 315	0
	<u>61 315</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	67 668	54 783
Reparationer	139 817	53 176
El	221 021	288 149
Uppvärmning	0	-355
Vatten	63 753	76 956
Sophämtning	43 833	39 448
Övriga avgifter	52 246	29 097
Förvaltningskostnader	73 627	65 812
Övriga driftskostnader	11 793	31 089
Planerat underhåll	0	21 208
	<u>673 757</u>	<u>659 363</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	300	0
Revisionskostnad	14 250	10 375
Medlemsavgift HSB	14 500	7 000
Övriga kostnader	800	1 097
	<u>29 850</u>	<u>18 472</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	40 500
Sociala kostnader	0	12 725
	<u>0</u>	<u>53 225</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvode har tidigare år överbokats, därav 0 kr 2023		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	735 840	717 040
Inventarier	7 750	7 750
	<u>743 590</u>	<u>724 790</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	59 865	6 289
Ränteintäkter skattekonto	68	0
	<u>59 933</u>	<u>6 289</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	705 115	403 002
	<u>705 115</u>	<u>403 002</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	71 704 000	71 704 000
Årets investeringar	188 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 892 001	71 704 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 377 800	-4 660 760
Årets avskrivningar	-735 840	-717 040
Utgående avskrivningar	-6 113 640	-5 377 800
Bokfört värde	65 778 361	66 326 200
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 571 000	5 571 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 571 000	5 571 000
Bokfört värde	5 571 000	5 571 000
Summa byggnader och mark	71 349 361	71 897 200
Taxeringsvärde för Edla 2 i Örebro. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder småhus	34 950 000	34 950 000
	34 950 000	34 950 000
Mark - bostäder småhus	20 475 000	20 475 000
	20 475 000	20 475 000
Taxeringsvärde totalt	55 425 000	55 425 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	77 500	77 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 500	77 500
Ingående avskrivningar	-54 250	-46 500
Årets avskrivningar	-7 750	-7 750
Utgående avskrivningar	-62 000	-54 250
Bokfört värde	15 500	23 250

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 394	0
	8 394	0
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	143	75
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 579 516	2 520 687
Övriga fordringar	47 000	0
	2 626 659	2 520 762
Not 14 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	43 535 000	1 355 737
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut	0	0
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan	143 000	-143 000
Årets resultat		-276 740
Belopp vid årets slut	0	43 535 000
	1 498 737	-3 800 624
		-276 740
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	144293	1,22%
Stadshypotek AB	194048	3,23%
Stadshypotek AB	50153	1,00%
		Konv.datum
		2025-12-30
		2027-12-30
		2024-12-30
		Belopp
		11 004 000
		11 414 000
		10 298 750
		32 716 750
		Nästa års amortering
		112 000
		0
		107 000
		219 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 306 000	
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		31 621 750
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	33 840 000	33 840 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	33 840 000	33 840 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	219 000	11 633 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	10 191 750	11 414 000
	10 410 750	23 047 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	127 434	132 888
Upplupna räntekostnader	39 540	39 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 038	146 534
	288 012	319 368

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

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Gustav Eriksson

Jonas Ekendahl

Caroline Elisab Håkansson

Johan Tollén

Fredrik Skobowytsh-Okolot

Ena Hadzismajlovic

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

Åsa Vallén

Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edel i Örebro, org.nr. 769627-8899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edel 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. Revisornas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Edel 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

Åsa Vallén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GUSTAV ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:09:00



CAROLINE ELISAB HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:39:20



JONAS EKENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:52:36



JOHAN TOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:50:41



FREDRIK SKOBOWYTSH-OKOLOT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:21:55



ENA HADZISMAJLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:52:31



ÅSA VALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:18:34



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:20:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÅSA VALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:17:32



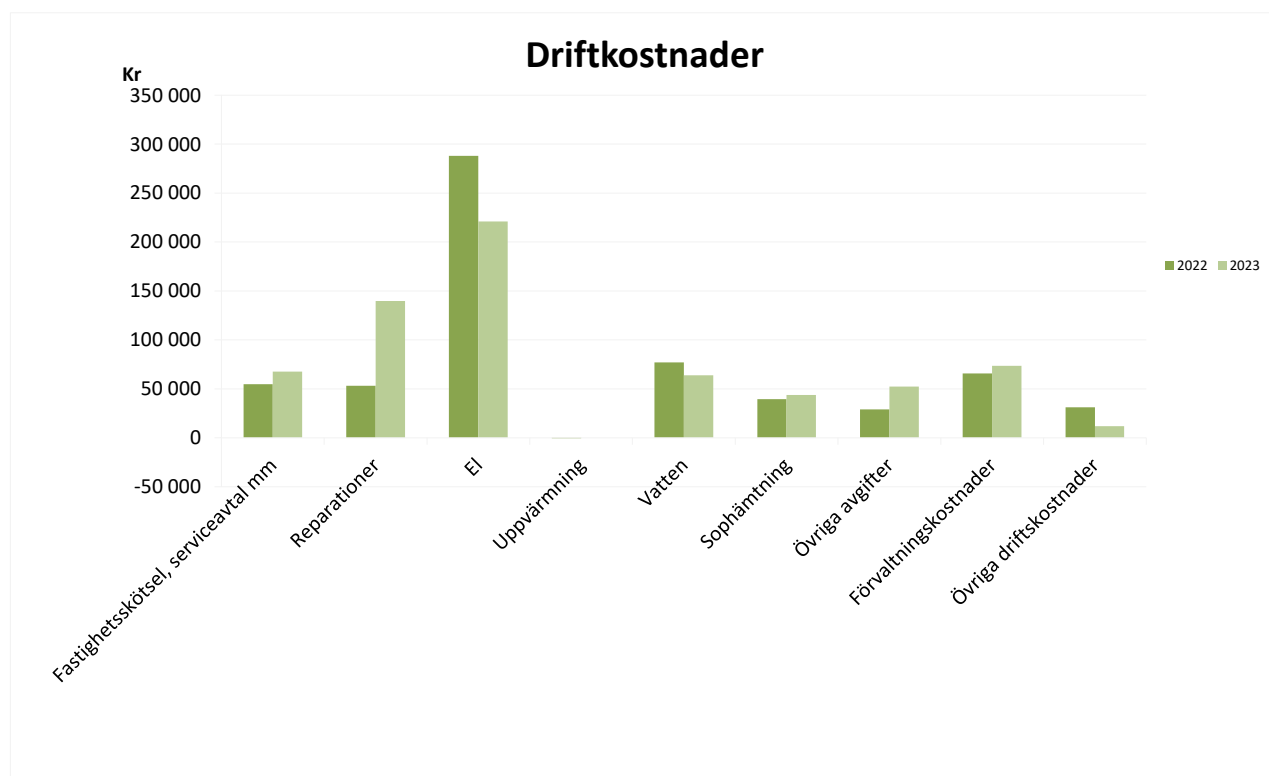
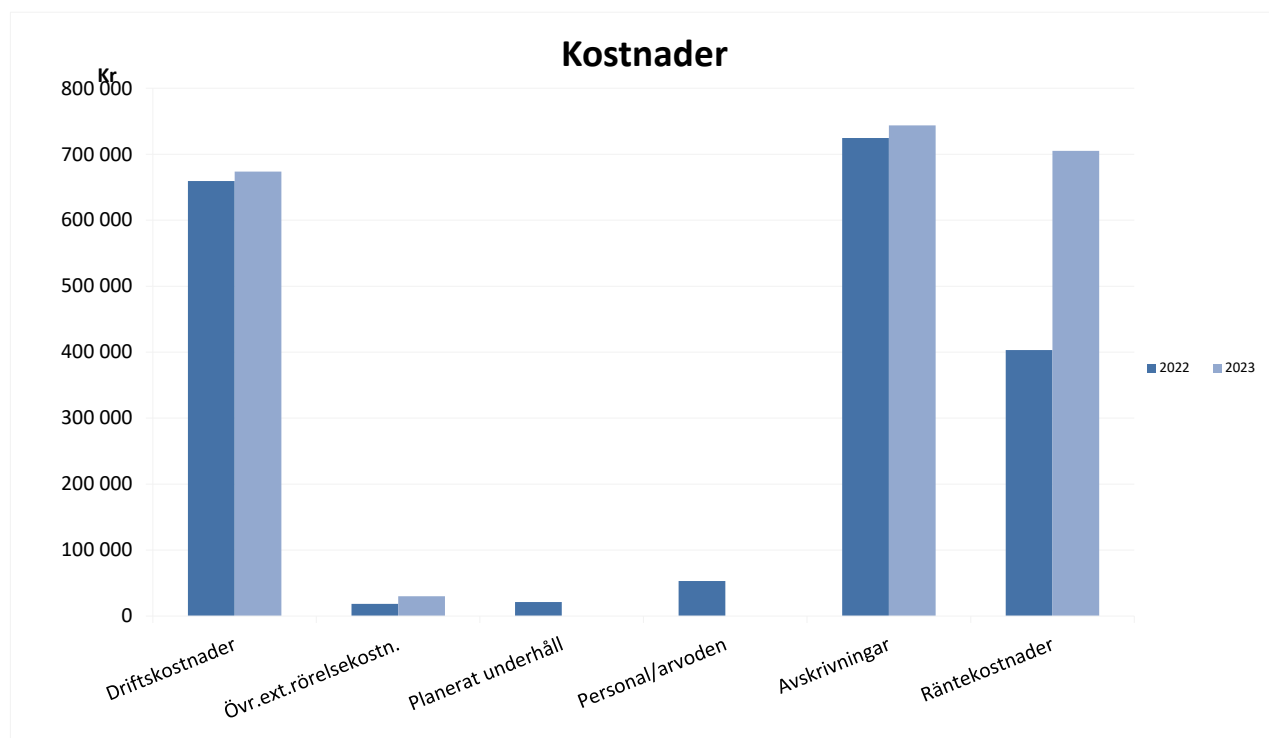
THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:22:11



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Edel i Örebro



166
KR/KVM
SPARANDE



11602
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



22%
RÄNTEKÄNSLIGHET



101
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



518
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.