



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Järnet i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Järnet i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1294 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järnet 19	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1374
Totalt 25 objekt		1374

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Hagberg	Ordförande
Kjell Nyman	HSB Ledamot
Lars Hagberg	Ledamot
Jarl Simonsson	Ledamot
Emelie Westlén	Ledamot
Axel Einarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Hagberg och Lars Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Lars Hagberg, Jarl Simonsson, Elisabeth Hagberg, Emelie Westlén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Hanna Pardeby (sammankallande) och Sune Andersson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Elisabeth Hagberg och Emelie Westlén som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-21 i Torkrummet, Venavägen 25. På stämman deltog 11 medlemmar varav 9 röstberättiga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +19% per 2023-01-01 är registrerad.

Med tanke på den senaste utvecklingen med en ökad inflation (ökade el- och fjärrvärme-priser) så beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 19% fr.o.m. 1 jan 2023. Styrelsen följer utvecklingen noga och gör bedömning är att föreningen inte kommer att behöva så stora höjningar framöver.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-01.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har skötts av Städarn och fastighetskötsel har skötts av föreningen.

Föreningen har engagerat "seniorbolaget" för snöskottningen i vinter.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Golvet i "portalen" har lagts om för att förhindra läckage i källaren."Vicevärdskontoret" i uppgång A har målats om och iordningställt som kontor för föreningens styrelse.

Föreningen har installerat ett vattenbehandlingssystem "Bauer Pipejet" i syfte att förlänga hållbarheten på vattenrören. Utbyte av tvättmaskin i tvättstugan har gjorts.

Föreningen har säkrat upp husets elsystem från 24 till 35 Amper.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Föreningen har inga planderade underhåll närmaste året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Föreningens internrevisor har gått utbildning för sin roll.

Föreningens ordförande har deltagit på HSB Mälardalarnas årsmöte, Fastighetsmässan 2022, verksamhetsträffen på "Elite stora hotellet" och HSB-kontoret "allmän info".

Styrelsen har delat ut 5 informationsblad under året.

Grillkväll för medlemmarna anordnades 31 augusti.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	-
Sparande, kr/kvm	148	174	200	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 110	3 120	3 131	3 142	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	199	185	162	183	0
Driftskostnad, kr/kvm	410	355	340	341	0
Årsavgifter, kr/kvm	622	621	601	602	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	658	640	606	0
Nettoomsättning, tkr	913	905	880	833	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-211	47	53	-72	0
Soliditet, %	13	17	16	15	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	35 915	0	0	35 915
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	734 274	36 491	-187 302	583 463
S:a bundet eget kapital, kr	770 189	36 491	-187 302	619 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	75 531	46 517	150 811	272 860
Årets resultat, kr	46 517	-46 517	-210 879	-210 879
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	122 048	0	-60 068	61 981
S:a eget kapital, kr	892 237	36 491	-247 370	681 359

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 302 kr. Stämmans beslut 2022 har reservation till underhållsfonden gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 509kr.

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	122 049
Årets resultat, kr	-210 879
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	261 811
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	61 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	61 981

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	913 394	904 723
Summa rörelseintäkter		913 394	904 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-562 683	-488 252
Planerat underhåll	Not 4	-242 302	-19 509
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-44 049	-72 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 578	-172 578
Summa rörelsekostnader		-1 021 612	-752 967
Rörelseresultat		-108 218	151 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 284	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-104 945	-105 238
Summa finansiella poster		-102 661	-105 238
Årets resultat		-210 879	46 517
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-111 000	-55 000
Disposition underhållsfond		261 811	19 509
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		150 811	-35 491
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-60 068	11 026

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 4 033 634	4 198 377
Mark	Not 10 13 358	13 358
Markanläggningar	Not 11 162 883	170 718
	<u>4 209 875</u>	<u>4 382 453</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>4 209 875</u>	<u>4 382 453</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 1 208	6 678
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	930 992	67 550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 1 064	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 828	35 265
	<u>972 093</u>	<u>109 493</u>
Kassa och bank	Not 14 1 304	878 260
Summa omsättningstillgångar	<u>973 397</u>	<u>987 753</u>
Summa tillgångar	<u>5 183 272</u>	<u>5 370 206</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 915	35 915
Underhållsfond		583 463	734 274
		<u>619 378</u>	<u>770 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		272 860	75 531
Årets resultat		-210 879	46 517
		<u>61 981</u>	<u>122 049</u>
Summa eget kapital		<u>681 359</u>	<u>892 238</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>0</u>	4 272 500
		0	4 272 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 272 500	15 000
Leverantörsskulder		44 875	0
Aktuell skatteskuld		4 047	2 067
Fond för inre underhåll		24 583	24 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 461	11 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	144 447	152 660
		<u>4 501 913</u>	<u>205 468</u>
Summa skulder		<u>4 501 913</u>	<u>4 477 968</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 183 272</u>	<u>5 370 206</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-210 879	46 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 578	172 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	-38 301	219 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	843	-1 812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 944	28 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 486	245 367
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 000	-15 000
Årets kassaflöde	-13 514	230 367
Likvida medel vid årets början	945 810	715 443
Likvida medel vid årets slut	932 296	945 810

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,83 %

Markanläggningar 5%

Miljöhus 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	855 000	853 116
Övriga avgifter	40 500	40 500
Övriga intäkter	17 894	11 107
	<u>913 394</u>	<u>904 723</u>
	913 394	904 723
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	32 228	26 980
Reparationer	9 103	3 218
El	38 624	30 205
Uppvärmning	185 646	186 435
Vatten	49 260	37 911
Sophämtning	47 411	40 408
Övriga avgifter	62 188	64 841
Förvaltningskostnader	82 457	47 502
Fastighetsavgift	38 455	36 475
Övriga driftskostnader	17 311	14 277
	<u>562 683</u>	<u>488 252</u>
	562 683	488 252
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	242 302	19 509
	<u>242 302</u>	<u>19 509</u>
	242 302	19 509
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	18 269	25 120
Övriga arvoden	16 875	0
Revisorsarvode	1 712	2 284
Löner och andra ersättningar	0	32 513
Sociala kostnader	7 193	12 712
	<u>44 049</u>	<u>72 629</u>
	44 049	72 629
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	164 743	164 743
Markanläggningar	7 835	7 835
	<u>172 578</u>	<u>172 578</u>
	172 578	172 578
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 244	0
Ränteintäkter skattekonto	2	0
Övriga finansiella intäkter	38	0
	<u>2 284</u>	<u>0</u>
	2 284	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	104 845	105 238
Övriga finansiella kostnader	100	0
	<u>104 945</u>	<u>105 238</u>
	104 945	105 238

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 928 114	5 928 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 928 114	5 928 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 729 737	-1 564 994
Årets avskrivningar	-164 743	-164 743
Utgående avskrivningar	-1 894 480	-1 729 737
Bokfört värde	4 033 634	4 198 377
Taxeringsvärde för Järnet 19 i Örebro. Värdeår 1950.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 800 000	11 200 000
Byggnad - lokaler	48 000	
	12 848 000	11 200 000
Mark - bostäder hyreshus	7 400 000	7 000 000
Mark - lokaler		
	7 400 000	7 000 000
Taxeringsvärde totalt	20 248 000	18 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 358	13 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 358	13 358
Bokfört värde	13 358	13 358
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	274 127	274 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 127	274 127
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 409	-95 574
Årets avskrivningar	-7 835	-7 835
Utgående avskrivningar	-111 244	-103 409
Bokfört värde	162 883	170 718

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 208	6 678		
		1 208	6 678		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 064	0		
		1 064	0		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		0	876 956		
Handkassa		1 304	1 304		
		1 304	878 260		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	35 915	734 274	75 531	46 517
Omföring av årets resultat enligt årstämma				46 517	-46 517
Omföring fond för yttre underhåll enligt årstämma			36 491	-36 491	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-261 811	261 811	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			111 000	-111 000	
Årets resultat					-210 879
Belopp vid årets slut	0	35 915	619 954	236 369	-210 879
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	Hyp 90297569912	2,45%	2023-06-30	4 272 500	15 000
				4 272 500	15 000
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					4 197 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 370 000	4 370 000
Summa ställda säkerheter				4 370 000	4 370 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				15 000	15 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 257 500	0
				4 272 500	15 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 470	5 278
Källskatt				5 991	5 880
				11 461	11 158
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				80 159	67 550
Upplupna räntekostnader				17 446	17 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				46 842	67 603
				144 447	152 660

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Axel Einarsson

.....
Elisabeth Hagberg

.....
Emelie Westlén

.....
Jarl Simonsson

.....
Kjell Nyman

.....
Lars Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Oskar Forsberg

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järnet i Örebro, org.nr. 775000-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnet i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. 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 andra informationen 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 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 detta avseende.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Järnet i Örebro för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2023

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

.....
Oskar Forsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Järnet i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH HAGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:43:41



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 17:13:32



JARL SIMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 12:55:05



AXEL EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:06:56



EMELIE WESTLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:46:44



LARS HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 13:04:10



OSKAR FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:05:17



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:45:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Järnet i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:06:23

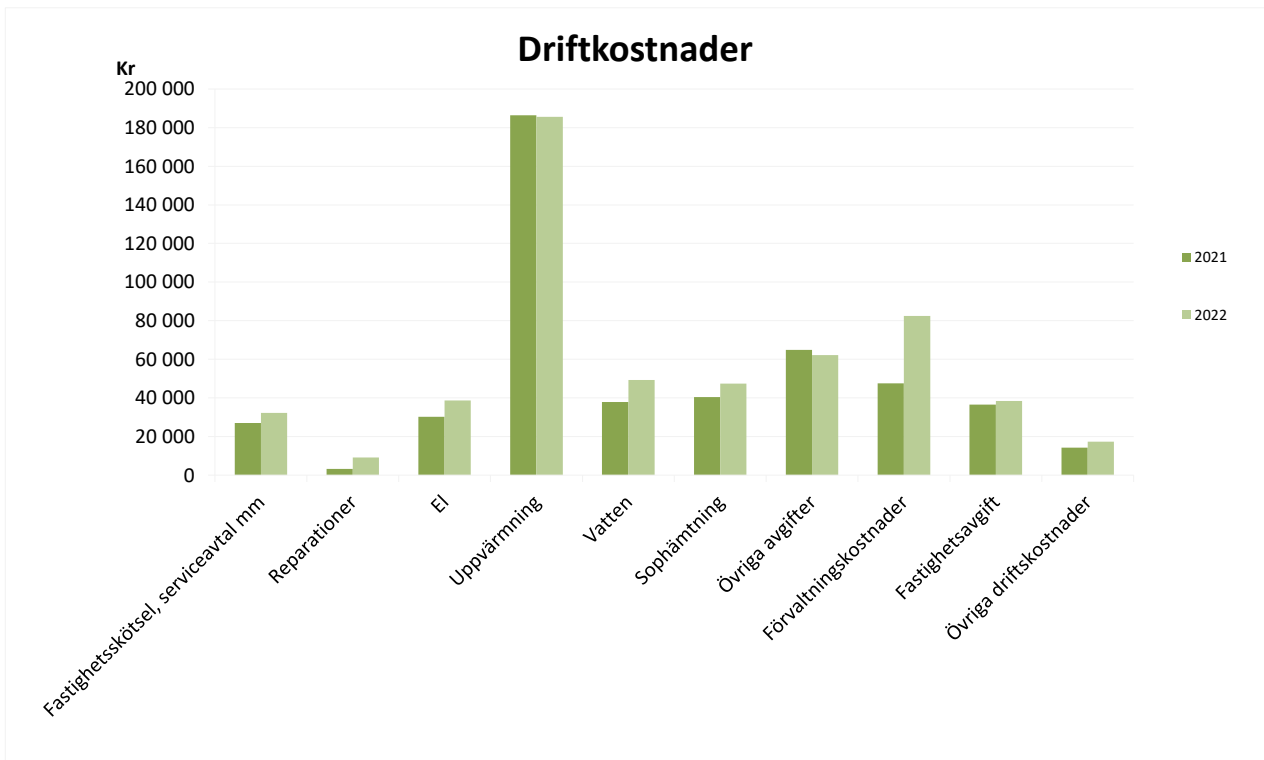
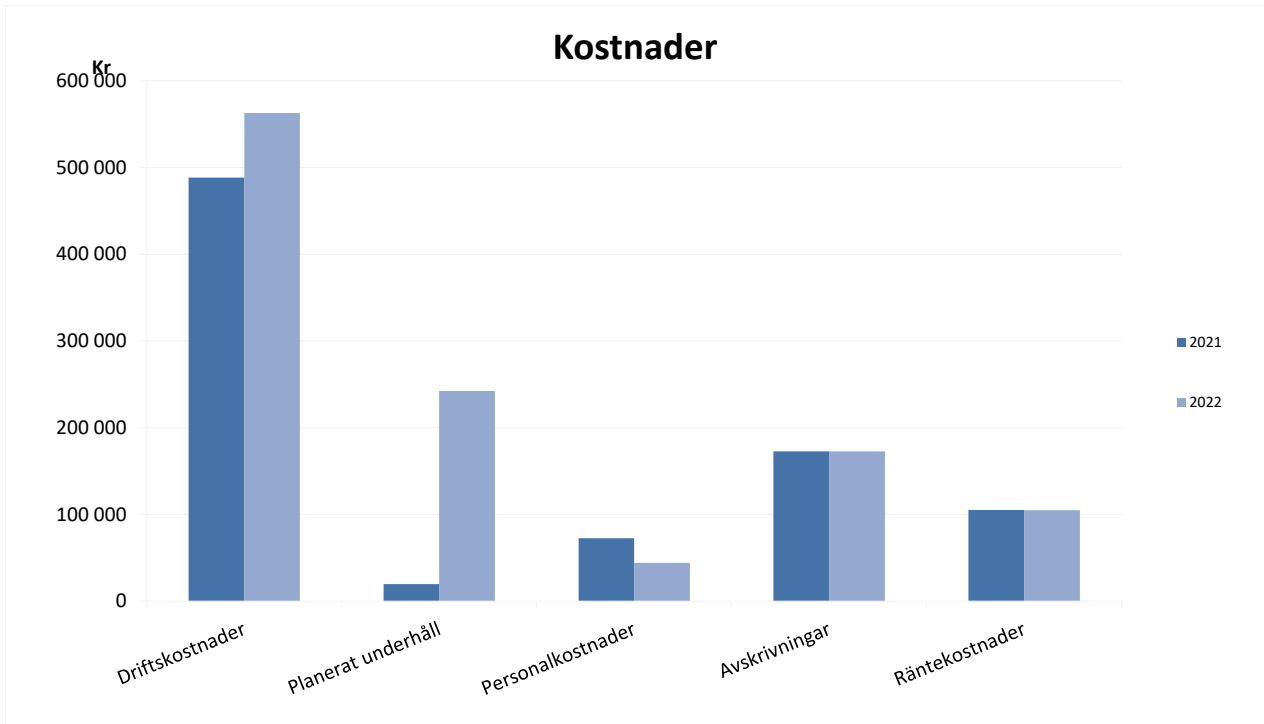


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:47:48







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Järnet i Örebro



148

KR/KVM

SPARANDE



3110

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



199

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



622

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 148 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 3110 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 199 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 622 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.