



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Engelbrekt i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Engelbrekt i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2019-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
70 Loet 22	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Boklund	Ordförande	2019-05-04
Lotta Nilsson	Ledamot	2014-04-24
Patrik Karlsson	HSB Ledamot	2017-05-09
Edvin Bengtsson	Ledamot	2017-05-19
Elin Nelin	Ledamot	2022-05-05
Therese Andersson	Ledamot	2018-05-09
Nadia Sandström	Ledamot	2019-05-04
Erik Axelsson	Ledamot	2022-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Boklund, Edvin Bengtsson, Nadia Sandström och Elin Nelin.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lotta Nilsson, Johan Boklund, Edvin Bengtsson, Therese Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Johan Boklund (sammankallande) och Lotta Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Johan Boklund (ordinarie) och Lotta Nilsson (suppleant)

Vicevärd har varit: Lotta Nilsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsens bedömning är att månadsavgifterna kommer att behöva höjas de närmaste åren beroende på ökade driftskostnader (fjärrvärme och el) och planerat underhåll enligt underhållsplanen.

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 2022-09-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Fönster- och fasadrenovering var pågått under hela år 2022 och kommer att avslutas under år 2023. Renoveringen innefattar utbyte av samtliga fönster, fönsterdörrar (balkongdörrar), källardörrar, entrépartier och målning av fasad. Utöver detta har samtliga hängrännor och stuprör bytts ut. Ny utomhusbelysning har monterats liksom portautomatik.

I övrigt har underhåll skett löpande under året. Återkommande underhåll inkluderar byte av avluftning för avloppet. Föreningen byter löpande ut de gamla gjutjärnsrören för avluftningen i takt med att de går sönder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Efter att fönsterbytet och fasadrenoveringen har avslutats under år 2023 kommer styrelsen att påbörja planeringen av rengöring av ventilationssystemet och därefter OVK - obligatorisk ventilationskontroll inklusive radonmätning. Detta för att säkerställa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar på rätt sätt efter fönsterbytet. Beroende på utfallet av ventilationskontrollen och radonmätningen kan ventilationssystemet behöva justeras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

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

Föreningen har en egen hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/Engelbrekt/. Föreningen har även en egen e-postadress brfengelbrektorebro@gmail.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	124	141	181	162	190
Skuldsättning, kr/kvm	4 198	2 463	2 513	2 568	2 617
Räntekänslighet, %	5	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	232	225	190	215	210
Driftskostnad, kr/kvm	600	545	512	504	485
Årsavgifter, kr/kvm	789	752	752	730	730
Totala intäkter, kr/kvm	832	768	767	740	744
Nettoomsättning, tkr	1 833	1 691	1 690	1 630	1 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 045	70	127	99	221
Soliditet, %	16	33	32	31	30

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	60 440	0	0	60 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	323 213	0	0	323 213
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 067 034	0	-840 616	1 226 418
S:a bundet eget kapital, kr	2 450 687	0	-840 616	1 610 071
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	411 259	70 126	840 616	1 322 002
Årets resultat, kr	70 126	-70 126	-1 045 002	-1 045 002
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	481 385	0	-204 386	277 000
S:a eget kapital, kr	2 932 072	0	-1 045 002	1 887 071

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 913 616 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	481 386
Årets resultat, kr	-1 045 002
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	913 616
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	277 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	277 000

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	1 832 708	1 691 332
Summa rörelseintäkter		1 832 708	1 691 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 320 904	-1 199 409
Planerat underhåll	Not 4	-913 616	-30 392
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-123 585	-96 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-405 196	-210 362
Summa rörelsekostnader		-2 763 301	-1 536 807
Rörelseresultat		-930 593	154 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 765	2 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-118 173	-86 426
Summa finansiella poster		-114 409	-84 399
Årets resultat		-1 045 002	70 126
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-73 000	-71 000
Disposition underhållsfond		913 616	30 392
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		840 616	-40 608
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-204 386	29 518

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 10 266 749	6 289 913
Mark	Not 10 73 000	73 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	153 781
	<u>10 339 749</u>	<u>6 516 694</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 339 749</u>	<u>6 516 694</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 0	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 447 514	2 169 843
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 65 459	107 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 766	63 212
	<u>1 581 739</u>	<u>2 340 123</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 581 739</u>	<u>2 340 123</u>
Summa tillgångar	<u>11 921 488</u>	<u>8 856 817</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 440	60 440
Upplåtelseavgifter		323 213	323 213
Underhållsfond		1 226 418	2 067 034
		<u>1 610 071</u>	<u>2 450 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 322 002	411 259
Årets resultat		-1 045 002	70 126
		<u>277 000</u>	<u>481 386</u>
Summa eget kapital		<u>1 887 071</u>	<u>2 932 073</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 360 000	5 305 000
		<u>7 360 000</u>	<u>5 305 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 885 000	120 000
Leverantörsskulder		409 390	97 002
Fond för inre underhåll		81 603	82 241
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	46 792	38 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	251 633	281 601
		<u>2 674 418</u>	<u>619 745</u>
Summa skulder		<u>10 034 418</u>	<u>5 924 745</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 921 488</u>	<u>8 856 817</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 045 002	70 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	405 196	210 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	-639 806	280 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 055	-12 421
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	289 673	-53 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	-314 078	214 070
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 228 251	-100 031
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 228 251	-100 031
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 820 000	-110 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 820 000	-110 000
Årets kassaflöde	-722 329	4 039
Likvida medel vid årets början	2 169 843	2 165 804
Likvida medel vid årets slut	1 447 514	2 169 843

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 012 292 kr. (2 012 292 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 738 332	1 656 410
Övriga avgifter	19 615	20 451
Övriga intäkter	79 081	18 791
Bruttoomsättning	<u>1 837 028</u>	<u>1 695 652</u>
Avsatt till inre fond	-4 320	-4 320
	1 832 708	1 691 332
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	217 410	204 143
Reparationer	131 690	72 479
El	56 097	37 005
Uppvärmning	361 663	372 678
Vatten	94 249	85 612
Sophämtning	86 362	75 786
Övriga avgifter	146 263	144 678
Förvaltningskostnader	122 181	119 380
Fastighetsavgift	66 836	64 196
Övriga driftskostnader	38 152	23 453
	<u>1 320 904</u>	<u>1 199 409</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	913 616	30 392
	<u>913 616</u>	<u>30 392</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 995	40 308
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	24 300	11 200
Revisorsarvode	4 196	4 031
Löner och andra ersättningar	2 000	0
Sociala kostnader	28 094	23 105
	<u>123 585</u>	<u>96 644</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	345 467	210 362
Restvärdesavskrivning	59 729	0
	<u>405 196</u>	<u>210 362</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 723	2 027
Ränteintäkter skattekonto	42	0
	<u>3 765</u>	<u>2 027</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	117 406	85 931
Övriga finansiella kostnader	767	495
	<u>118 173</u>	<u>86 426</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 096 870	13 096 870
Årets nyanskaffning	4 382 032	0
Årets utrangering	-368 578	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 110 324	13 096 870
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 806 957	-6 596 595
Utrangering	308 849	0
Årets avskrivningar	-345 467	-210 362
Utgående avskrivningar	-6 843 575	-6 806 957
Bokfört värde	10 266 749	6 289 913
Taxeringsvärde för Loet 22 i Örebro. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 000 000	22 200 000
	27 000 000	22 200 000
Mark - bostäder hyreshus	13 400 000	14 000 000
	13 400 000	14 000 000
Taxeringsvärde totalt	40 400 000	36 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	73 000	73 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 000	73 000
Bokfört värde	73 000	73 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	0	100 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 031

Noter			2022-12-31	2021-12-31	
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	60	
			0	60	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			25 718	28 358	
Skattekonto			39 741	78 650	
			65 459	107 008	
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	323 213	60 440	2 067 034	411 259	70 126
Omföring av årets resultat enligt årstämma				70 126	-70 126
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-913 616	913 616	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			73 000	-73 000	
Årets resultat					-1 045 002
Belopp vid årets slut	323 213	60 440	1 226 418	1 322 002	-1 045 002
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753789425	1,63%	2023-12-07	1 725 000	40 000
Swedbank	2753789490	1,20%	2024-11-25	1 785 000	40 000
Swedbank	2753789524	0,91%	2025-12-22	1 795 000	40 000
Swedbank	2954371130	1,54%	2027-01-25	3 940 000	80 000
				9 245 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 360 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 245 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 810 000	12 810 000
Summa ställda säkerheter				12 810 000	12 810 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	120 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 685 000	0
				1 885 000	120 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				23 939	19 901
Källskatt				22 853	19 000
				46 792	38 901
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				163 817	158 966
Upplupna räntekostnader				17 912	26 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				69 904	95 929
				251 633	281 601

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Edvin Bengtsson Elin Nelin Erik Axelsson
..... Johan Boklund Lotta Nilsson Nadia Sandström
..... Patrik Karlsson Therese Andersson	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Peter Bergqvist Heléne Majjgren	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelbrekt i Örebro för räkenskapsåret 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 information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Engelbrekt 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

Digitalt signerad av

Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Bergqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JOHAN BOKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:26:38



THERESE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 23:31:02



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 13:08:03



ERIK AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 20:20:43



LOTTA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 19:31:02



NADIA SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 21:06:50



ELIN NELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 08:35:21



EDVIN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:56:52



PETER BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:19:52



HELÉNE MAIJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 10:03:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PETER BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:17:59

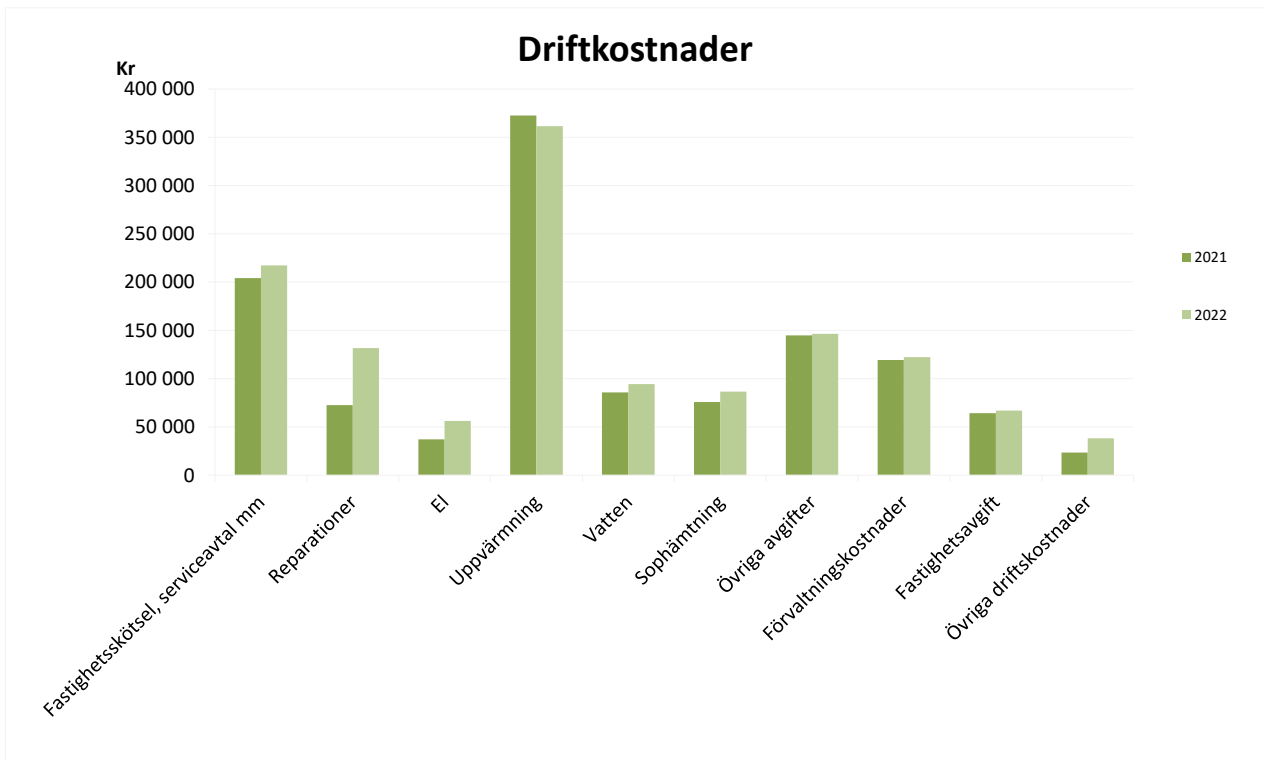
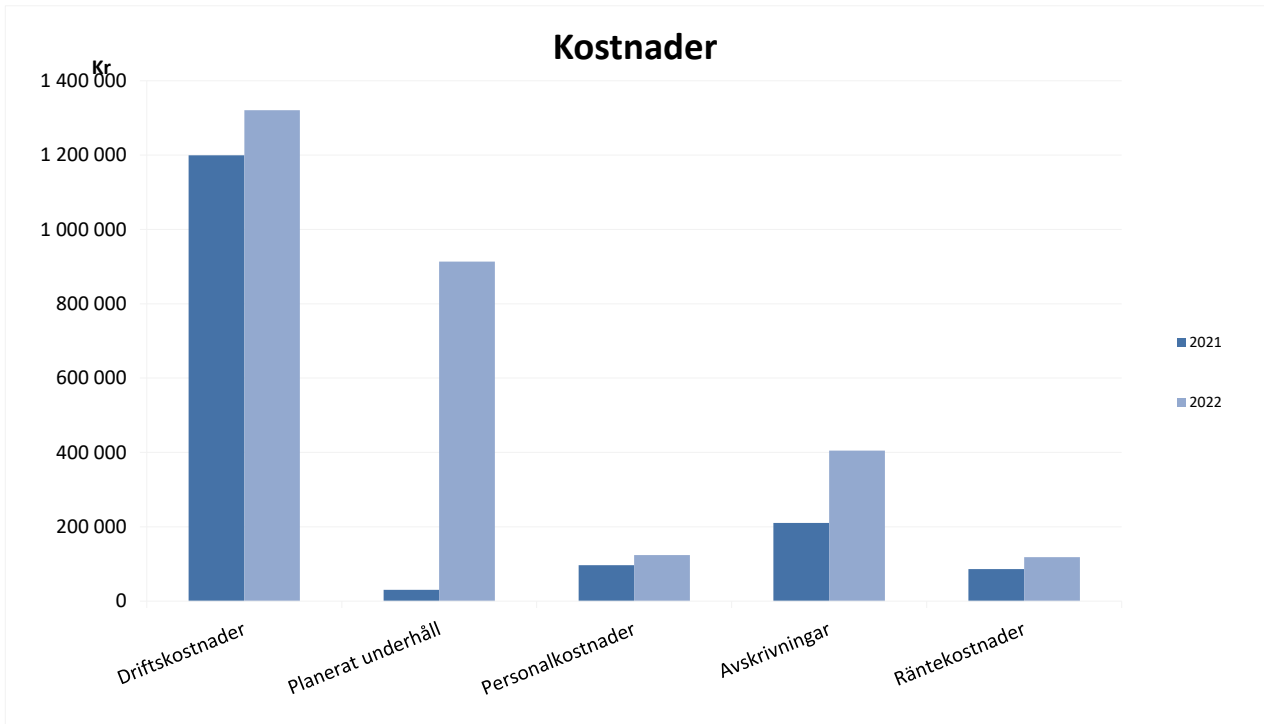


HELÉNE MAIJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 10:04:18







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Engelbrekt i Örebro



124

KR/KVM

SPARANDE



4198

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



232

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



789

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 124 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 4198 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 232 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 789 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.