



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Egen Härd i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Egen Härd i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-0155 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 och ombildades till bostadsrättsförening 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskrosen 15 (Tegelgatan - Hertig Karls Allé - Karlslundsgatan)	1924-01-01	1931
Råbocken 13 (Rådmansgatan)	1924-01-01	1929
Råbocken 16 (Mogatan - Nygatan)	1924-01-01	1929
Råbocken 2 (Akensgatan - Rådmansgatan)	1924-01-01	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8022
58	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	45
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	316
Totalt 179 objekt		8383

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 36 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 36 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Råbocken GA:1	G:A	717903-6269	13,3 / 100	Anläggning för källsortering
Örebro Råbocken GA:1	G:A	717903-6269	21,5 / 100	Anläggning för källsortering
Örebro Råbocken GA:1	G:A	717903-6269	25,2 / 100	Anläggning för källsortering
Örebro Maskrosen GA:1	G:A	717905-4130	36 / 100	Sophantering

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Kristofer Sjöo	Ordförande
Harriet Arnold	Ledamot
Börje Kvarnlöf	Ledamot
Christer Christensson	Ledamot
Sam Anees Shankola	Ledamot
Alexander Ardesjö	Ledamot
Marcus Holm	Ledamot
Kerstin Neander	Suppleant
Karin Eriksson	Suppleant

Jacob Leijonhufvud har varit adjungerad ledamot i styrelsen under 2022.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Christensson, Karin Eriksson och Kerstin Neander.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Börje Kvarnlöf, Kristofer Sjöo, Marcus Holm.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Elin Gustafsson vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Grant Thornton.

Valberedning har varit: Lena Hansson (sammankallande), Karin Hellfeldt samt Isabelle Moreau vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Isabelle Moreau för Råbocken 16, Mats Frändå för Råbocken 2 och 13 samt Marcus Holm för Maskrosen 15.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28 på Fröken Brogrens veranda, Jakobsgatan 26. På stämman deltog 32 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen hoppas på att föreningen kan återgå till lägre höjningar kommande år, mellan 1-2%.
Hyra av parkeringsplatser höjs markant för att anpassas till marknaden.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har delamorterat på två lån, ett lån i slutet av december 2022 på 1 miljon kronor och ett lån i början av januari 2023 på 1 miljon kronor.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Egerysd Fastighetsförvaltning. Föreningen har avtal med Telenor för bredband.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Under året har första etappen av stambyte i källare, byte av golvbrunnar samt tillhörande renovering av tvättstugor utförts. Första etappen omfattade källare/tvättstuga mot Mogatan inom Råbocken 16.

Spaltventiler har installerats inom Maskrosen 15. Samlingslokal inom Råbocken 2 & 13 har renoverats samt två nya tvättmaskiner har köpts in under året.

Föreningens underhållsplaner har reviderats under 2022 varvid även vissa omprioriteringar har gjorts med avseende på ett förändrat kostnadsläge under senare delen av 2022.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Stambyte i källare samt renovering av tvättstugor är prioriterat de närmsta åren samt fönsterrenovering. Arbetet genomförs etappvis. Föreningen är i färd med upphandling av renovering av fönster- och balkongdörrar med en första etapp under 2023. Renovering av fyra äldre balkonger planeras 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 25 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Styrelsen har informerat om föreningens arbete i samband med årsstämman samt skickat ut jultrev i december. Även praktisk fastighetsspecifik information har skickats ut.

Under våren hade föreningen en gemensam städdag för alla fastigheter, då bl.a. vindsröjning var prioriterat.

Föreningen har en egen hemsida www.egenhard.se samt en epostadress info@egenhard.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	180	198	276	43	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 580	2 699	2 699	2 666	2 684
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	213	203	165	186	193
Driftskostnad, kr/kvm	491	427	378	717	699
Årsavgifter, kr/kvm	631	625	617	612	0
Totala intäkter, kr/kvm	645	638	633	621	611
Nettoomsättning, tkr	5 406	5 344	5 307	5 203	5 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	362	919	1 042	-1 753	-1 616
Soliditet, %	10	9	5	1	8

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	780 254	0	0	780 254
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 084 346	0	0	1 084 346
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 409 000	0	612 967	3 021 967
S:a bundet eget kapital, kr	4 273 600	0	612 967	4 886 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 993 773	918 645	-612 967	-2 688 096
Årets resultat, kr	918 645	-918 645	362 463	362 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 075 128	0	-250 504	-2 325 633
S:a eget kapital, kr	2 198 472	0	362 463	2 560 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 742 033 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	-2 075 128
Årets resultat, kr	362 463
Reservation till underhållsfond, kr	-1 355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	742 033
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 325 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 325 632

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	5 405 695	5 344 197
Summa rörelseintäkter		5 405 695	5 344 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 116 784	-3 583 550
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 377	-74 051
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-238 430	-193 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-404 040	-395 751
Summa rörelsekostnader		-4 822 631	-4 247 166
Rörelseresultat		583 064	1 097 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 411	1 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-230 012	-179 585
Summa finansiella poster		-220 601	-178 386
Årets resultat		362 463	918 645

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 785 659	21 132 362
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	116 057	173 394
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 901 716</u>	<u>21 305 756</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	202 426	202 426
		<u>202 426</u>	<u>202 426</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 104 142</u>	<u>21 508 182</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 360	1 025
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 302 523	306 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 567	154 318
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 485 450</u>	<u>462 317</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	1 000 870	3 848 450
Summa omsättningstillgångar		<u>4 486 320</u>	<u>4 310 767</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 590 462</u>	<u>25 818 950</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		780 254	780 254
Upplåtelseavgifter		1 084 346	1 084 346
Fond för yttre underhåll		3 021 967	2 409 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 886 567</u>	<u>4 273 600</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 688 096	-2 993 773
Årets resultat		362 463	918 645
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 325 633</u>	<u>-2 075 128</u>
Summa eget kapital		<u>2 560 934</u>	<u>2 198 472</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 385 000	9 855 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 385 000</u>	<u>9 855 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 240 000	12 770 000
Leverantörsskulder		375 894	322 265
Skatteskuld		11 322	16 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	67 796	43 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	949 516	612 604
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 644 528</u>	<u>13 765 478</u>
Summa skulder		<u>23 029 528</u>	<u>23 620 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 590 462</u>	<u>25 818 950</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	362 463	918 645
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	404 040	395 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>766 503</u>	<u>1 314 396</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 890	10 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	409 050	231 982
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 164 662</u>	<u>1 557 326</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-46 486
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-46 486</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	0
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	164 662	1 510 840
Likvida medel vid årets början	4 129 285	2 618 445
Likvida medel vid årets slut	4 293 947	4 129 285

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
Markanläggningar	3

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 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	5 087 820	5 038 668
Hyror	279 152	271 593
Övriga intäkter	39 031	33 936
Bruttoomsättning	<u>5 406 003</u>	<u>5 344 197</u>
Hyresbortfall	-308	0
	5 405 695	5 344 197
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	308 585	312 856
Reparationer	203 720	197 161
El	260 235	195 447
Uppvärmning	1 225 533	1 244 756
Vatten	295 977	259 403
Sophämtning	10 875	171 113
Övriga avgifter	274 782	296 072
Gemensamhetsanläggning	334 087	0
Förvaltningskostnader	230 342	177 037
Fastighetsavgift	200 690	191 030
Övriga driftskostnader	29 925	18 885
Planerat underhåll	742 033	519 791
	4 116 784	3 583 550
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 544	1 107
Porto och bankavgifter	2 940	6 515
Juridiska avgifter	1 829	0
Förluster på hyres- och kundfordringar	21 015	0
Revisionskostnad	26 438	43 875
Medlems- och styrelseaktiviteter	7 299	0
Övriga kostnader	2 312	22 554
	63 377	74 051
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 770	71 311
Vicevärdsarvode	83 352	81 458
Löner och andra ersättningar	6 762	0
Sociala kostnader	56 128	44 062
	238 012	196 831
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	418	-3 017
	418	-3 017
	238 430	193 814
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	238 496	238 496
Markanläggningar	108 207	99 918
Inventarier	57 337	57 337
	404 040	395 751
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	9 324	0
Ränteintäkter skattekonto	12	28
Övriga finansiella intäkter	75	1 171
	9 411	1 199
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	228 977	179 418
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	167
Övriga finansiella kostnader	1 035	0
	230 012	179 585

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	27 876 530	27 876 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 876 530	27 876 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 866 864	-6 528 450
Årets avskrivningar	-346 703	-338 414
Utgående avskrivningar	-7 213 567	-6 866 864
Bokfört värde	20 662 963	21 009 666
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	122 696	122 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 696	122 696
Summa byggnader och mark	20 785 659	21 132 362
Taxeringsvärde för Råbocken 2 m.fl., Råbocken 16 och Maskrosen 15 i Örebro. Värdeår 1950 och 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	85 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	1 372 000	1 071 000
	86 372 000	76 071 000
Mark - bostäder hyreshus	51 000 000	50 200 000
Mark - lokaler	469 000	524 000
	51 469 000	50 724 000
Taxeringsvärde totalt	137 841 000	126 795 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 325 459	1 278 973
Årets investeringar	0	46 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 325 459	1 325 459
Ingående avskrivningar	-1 152 065	-1 094 728
Årets avskrivningar	-57 337	-57 337
Utgående avskrivningar	-1 209 402	-1 152 065
Bokfört värde	116 057	173 394
Not 11 Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	202 426	202 426
	202 426	202 426

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 360	1 025		
		1 360	1 025		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		9 445	8 000		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 293 078	280 835		
Övriga fordringar		0	18 139		
		3 302 523	306 974		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		1 000 870	3 848 450		
		1 000 870	3 848 450		
Not 15 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	1 084 346	780 254	2 409 000	-2 993 773	918 645
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				918 645	-918 645
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-742 033	742 033	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 355 000	-1 355 000	
Årets resultat					362 463
Belopp vid årets slut	1 084 346	780 254	3 021 967	-2 688 096	362 463
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	44998092	3,18%	2023-10-28	5 385 000	0
SE-Banken Bolån	44998122	3,18%	2023-10-28	6 385 000	1 000 000
SE-Banken Bolån	44998130	0,92%	2025-10-28	6 385 000	0
SE-Banken Bolån	45107086	0,63%	2023-11-28	3 470 000	0
				21 625 000	1 000 000
				6 385 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					16 625 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 567 750	25 567 750
Summa ställda säkerheter				25 567 750	25 567 750
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 240 000	12 770 000
				15 240 000	12 770 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				34 183	21 844
Källskatt				33 613	22 129
				67 796	43 973
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				459 886	280 835
Upplupna räntekostnader				39 023	31 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				450 607	300 701
				949 516	612 604

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- - Digitalt signerad av		
..... Alexander Ardesjö Börje Kvarnlöf Christer Christensson
..... Sam Anees Shankola Harriet Arnold Marcus Holm
..... Kristofer Sjöo		
..... Sam Anees Shankola		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Elin Gustafsson Clas-Göran Rapp	
Av stämman vald revisor	Grant Thornton	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Egen Härd i Örebro

Org.nr. 775000 - 0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Egen Härd i Örebro för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Egen Härd i Örebros finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsledning i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsledning i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsledning 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsledning 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. Risker 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Brf Egen Härd i Örebro resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Egen Härd i Örebro för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Egen Härd i Örebro enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2023 - -

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor F

Elin Gustafsson
Föreningsrevisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Egen Härd i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTOFER SJÖÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 08:59:50



SAM ANEES SHANKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 10:54:51



MARCUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:54:42



CHRISTER CHRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 23:07:56



BÖRJE KVARNLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:56:45



HARRIET ARNOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:45:14



ALEXANDER ARDESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 16:20:04



ELIN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:22:55



CLAES-GÖRAN RAPP

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:58:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Egen Härd i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:23:55

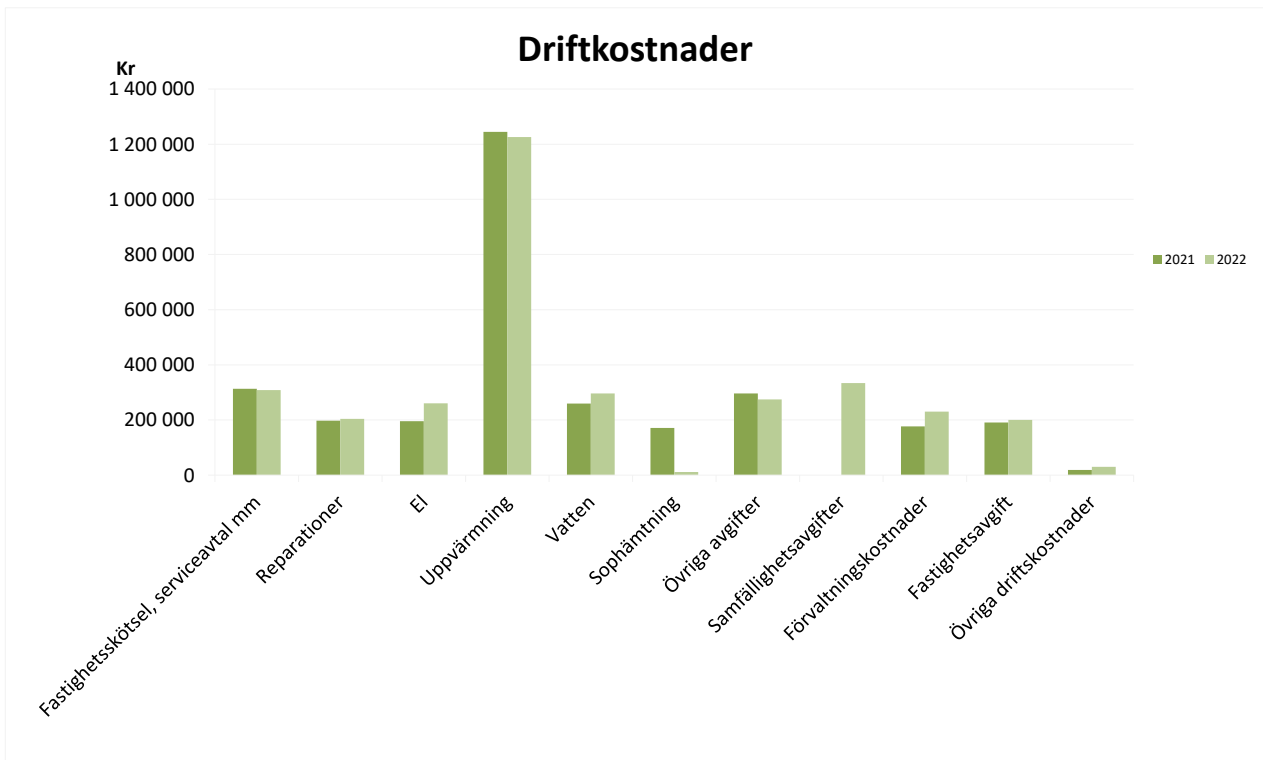
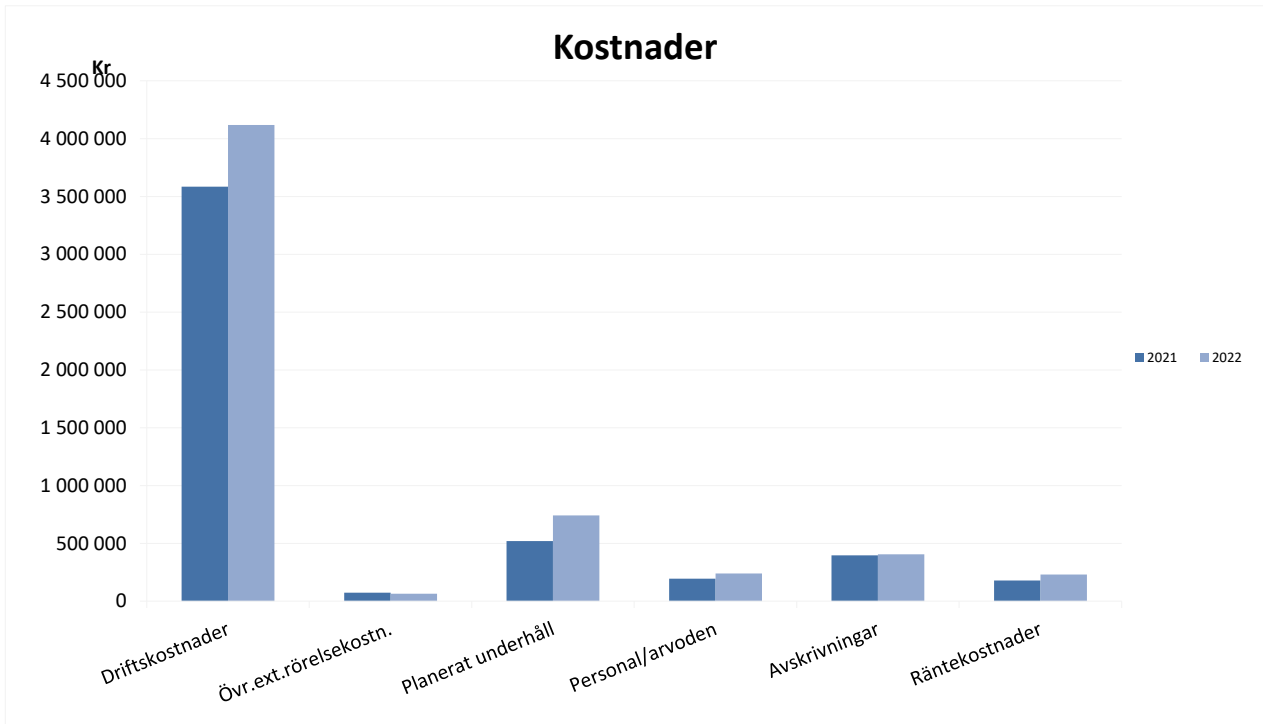


CLAES-GÖRAN RAPP

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:58:42







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Egen Härd i Örebro



180
KR/KVM
SPARANDE



2580
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



213
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



631
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 180 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 2580 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 213 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 631 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.