



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Edel i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Edel får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022 VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2020-11-19.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Edla 2 i Örebro som byggdes år 2015.

På fastigheten finns 25 radhus med adresserna Petrigatan 3-57.

Föreningens 25 bostäder fördelar sig enligt följande:

25 st	5 r o k	112,8 m ²
-------	---------	----------------------

Total lägenhetsyta: 2 820 m²

På föreningens mark finns 33 externa parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Telenor gällande kabel-tv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar:

Felsökning och koll av filter har utförts på bergvärmepumparna. Byte av filterinsatser sker årligen. Inför nästa år planeras målning och påfyllnad av formbar sand till lekplatsen. Föreningen planerar också investering i IMD för värme.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 149 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 935 750 kr. Under året har föreningen amorterat 191 000 kr.

Föreningen har villkorsändrat ett lån under 2022, ny ränta 4,04%. Under 2023 ska ett lån omsättas med en budgeterad ränta på 5 %. Elavtal med fastpris har ersatts med rörligt avtal.

Föreningen är avgiftsbefriad från fastighetsskatt i 15 år (från och med byggnadsåret) enligt nuvarande gällande regler.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3 % från 2022-01-01. Årsavgifterna höjdes inför 2023 med 15 %. Årsavgifterna uppgår till 461 kr/kvm. Utöver detta tillkommer avgift för värme och varmvatten. Styrelsen bedömer att månadsavgifterna kommer att öka om elkostnaden och räntekostnader fortsätter stiga.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningsinformation: Nyvalda 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 sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har deltagit i arbetsgrupp rörande hantering av motion för IMD samt el-bilsladdning

Löpande information har spridits ut efter varje styrelsemöte.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Stämman hölls digital via Teams och på stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 44 (44) medlemmar. Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Larson	ordförande
Fredrik Bergdahl	vice ordförande
Joakim Bergfors	ledamot
Johan Tollén	ledamot
Lotta Lindberg	ledamot
Jonas Ekendahl	ledamot
Martin Brantmark	ledamot
Ena Hadzismajlovic	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Larsson, Fredrik Bergdahl, Martin Brantmark och Joakim Bergfors.

Styrelsen har under hållit 11 stycken protokollförda sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Kjell Larsson och Martin Brantmark, två i förening.

Revisor har varit Ulrika Ekendahl samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit sammankallande, Emelie Dalberg-Nystedt, Beatrice Sandberg och Josefin Unander Scharin.

Till ombud vid HSB MälarDalarnas föreningsstämma utsågs Martin Brantmark.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 507	1 463	1 521	1 450	2 019
Resultat efter finansiella poster tkr	-345	-172	-259	-385	-609
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	55%	55%	55%	56%	55%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	461	455	461	447	651
Bankskuld kr/m ²	11 679	11 747	11 785	11 813	11 991
Räntekostnader kr/m ²	143	139	148	168	243
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	59%	60%	83%	83%	84%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	53	55	57	70	105

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 535 000	1 227 945	-3 012 702	-171 989
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-171 989	171 989
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-21 208	21 208	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		149 000	-149 000	
Årets resultat				-345 141
Belopp vid årets slut	43 535 000	1 355 737	-3 312 483	-345 141

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 3 184 691
Disposition ur UH-fond	21 208
Avsatt till UH-fond	- 149 000
Årets resultat	- <u>345 141</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 3 657 624

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 3 657 624
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 355 737 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -472 933 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 507 422	1 462 847
Summa rörelseintäkter		1 507 422	1 462 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-659 363	-469 192
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 472	-14 396
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-53 225	-34 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-724 790	-724 790
Summa rörelsekostnader		-1 455 850	-1 242 769
Rörelseresultat		51 572	220 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 289	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-403 002	-392 067
Summa finansiella poster		-396 713	-392 067
Årets resultat		-345 141	-171 989

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	71 897 200	72 614 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	23 250	31 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 920 450</u>	<u>72 645 240</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 920 450</u>	<u>72 645 240</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 520 762	2 299 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 372	38 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 615 134</u>	<u>2 338 612</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 615 134</u>	<u>2 338 612</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 535 584</u>	<u>74 983 852</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 535 000	43 535 000
Fond för yttre underhåll		1 355 737	1 227 945
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>44 890 737</u>	<u>44 762 945</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 312 483	-3 012 702
Årets resultat		-345 141	-171 989
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 657 624</u>	<u>-3 184 691</u>
Summa eget kapital		<u>41 233 113</u>	<u>41 578 254</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 302 750	21 493 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 302 750</u>	<u>21 493 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 633 000	11 633 000
Leverantörsskulder		47 354	33 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	319 368	245 032
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 999 722</u>	<u>11 911 848</u>
Summa skulder		<u>33 302 472</u>	<u>33 405 598</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 535 584</u>	<u>74 983 852</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-345 141	-171 989
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	724 790	724 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	379 649	552 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 432	7 460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 874	7 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	412 091	567 796
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-191 000	-107 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 000	-107 000
Årets kassaflöde	221 091	460 796
Likvida medel vid årets början	2 299 597	1 838 800
Likvida medel vid årets slut	2 520 687	2 299 597

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Installationer	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

Uppskjuten skatteskuld

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

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 301 100	1 284 015
Övriga avgifter	201 142	161 484
Övriga intäkter	5 180	17 348
	<u>1 507 422</u>	<u>1 462 847</u>
	1 507 422	1 462 847
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	54 783	48 231
Reparationer	53 176	23 143
El	288 149	166 925
Uppvärmning	-355	0
Vatten	76 956	81 789
Sophämtning	39 448	36 007
Övriga avgifter	29 097	50 833
Förvaltningskostnader	65 812	62 265
Övriga driftskostnader	31 089	0
Planerat underhåll	21 208	0
	<u>659 363</u>	<u>469 192</u>
	659 363	469 192
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 588
Juridiska avgifter	0	150
Revisionskostnad	10 375	7 600
Medlemsavgift HSB	7 000	3 417
Övriga kostnader	1 097	1 640
	<u>18 472</u>	<u>14 396</u>
	18 472	14 396
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 500	23 800
Revisorsarvode	0	2 369
Sociala kostnader	12 725	8 222
	<u>53 225</u>	<u>34 391</u>
	53 225	34 391
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	717 040	717 040
Inventarier	7 750	7 750
	<u>724 790</u>	<u>724 790</u>
	724 790	724 790
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 289	0
	<u>6 289</u>	<u>0</u>
	6 289	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	403 002	391 738
Övriga finansiella kostnader	0	329
	<u>403 002</u>	<u>392 067</u>
	403 002	392 067

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	71 704 000	71 704 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 704 000	71 704 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 660 760	-3 943 720
Årets avskrivningar	-717 040	-717 040
Utgående avskrivningar	-5 377 800	-4 660 760
Bokfört värde	66 326 200	67 043 240
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 571 000	5 571 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 571 000	5 571 000
Bokfört värde	5 571 000	5 571 000
Summa byggnader och mark	71 897 200	72 614 240
Taxeringsvärde för Edla 2 i Örebro. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder småhus	34 950 000	34 950 000
	34 950 000	34 950 000
Mark - bostäder småhus	20 475 000	20 475 000
	20 475 000	20 475 000
Taxeringsvärde totalt	55 425 000	55 425 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	77 500	77 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 500	77 500
Ingående avskrivningar	-46 500	-38 750
Årets avskrivningar	-7 750	-7 750
Utgående avskrivningar	-54 250	-46 500
Bokfört värde	23 250	31 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		75	73		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 520 687	2 299 597		
		2 520 762	2 299 670		
Not 12 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.- fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	43 535 000	1 227 945	-3 012 702	-171 989	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-171 989	171 989	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-21 208	21 208	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		149 000	-149 000		
Årets resultat				-345 141	
Belopp vid årets slut	0	43 535 000	1 355 737	-3 312 483	-345 141
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	144293	1,22%	2025-12-30	11 116 000	112 000
Stadshypotek AB	194048	4,04%	2023-12-30	11 414 000	0
Stadshypotek AB	50153	1,00%	2024-12-30	10 405 750	107 000
				32 935 750	219 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 302 750	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					31 840 750
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 840 000	33 840 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				33 840 000	33 840 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				219 000	219 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 414 000	11 414 000
				11 633 000	11 633 000
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				132 888	131 101
Upplupna räntekostnader				39 946	42 061
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				146 534	71 870
				319 368	245 032

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

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

Kjell Larsson

Fredrik Bergdahl

Joakim Bergfors

Johan Tollén

Jonas Ekendahl

Lotta Lindberg

Martin Brantmark

Ena Hadzismajlovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Ulrika Ekendahl

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edel i Örebro för räkenskapsåret 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 det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Edel i Örebro för räkenskapsåret 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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Ekendahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

KJELL LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:03:54



JONAS EKENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:26:18



FREDRIK BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:37:23



JOHAN TOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:39:08



JOAKIM BERGFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 22:22:32



LOTTA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:43:45



MARTIN BRANTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:39:21



ENA HADZISMAJLOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:00:24



ULRIKA EKENDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 20:17:23



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:48:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ULRIKA EKENDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 20:06:18



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:49:20





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Edel i Örebro



142
KR/KVM
SPARANDE



11679
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



25%
RÄNTEKÄNSLIGHET



129
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT

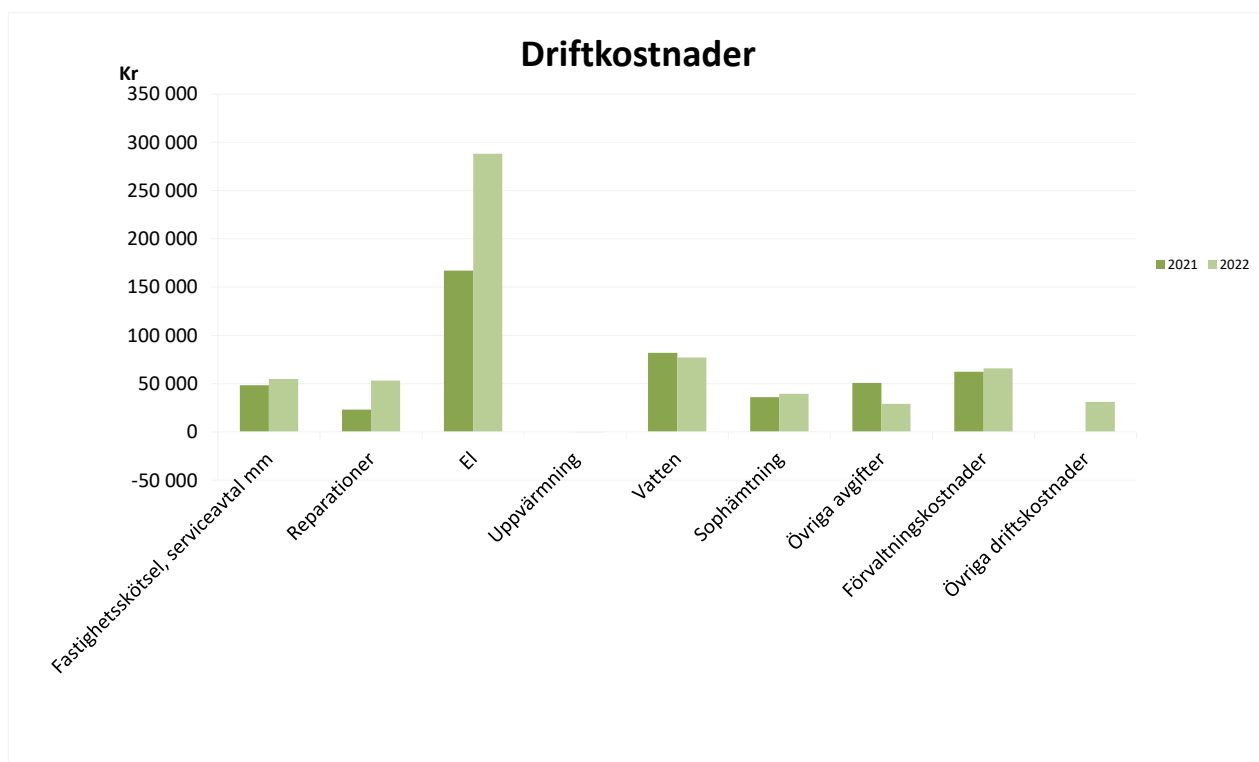
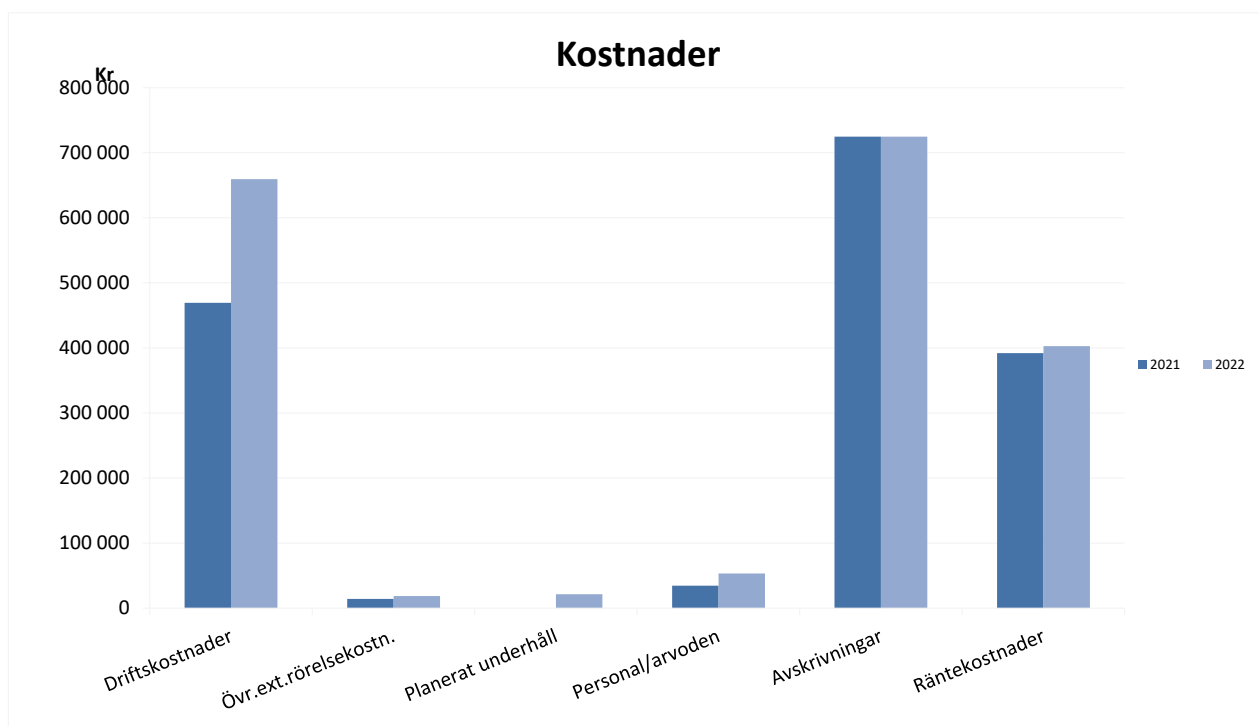


461
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 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 11679 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 25%	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 129 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 461 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.