ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Järnet i Örebro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Järnet i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1294 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2018-06-04.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järnet 19	1944-01-01	1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elisabeth Hagberg	Ledamot	2021-12-10
Hanna Pardeby	Ordförande	2023-11-28
Kjell Nyman	Ledamot	2017-04-25
Jarl Simonsson	Ledamot	2021-12-10
Emelie Westlén	Ledamot	2022-03-21
Axel Einarsson	Ledamot	2021-12-10

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Elisabeth Hagberg avgick som ordförande på extrastämman 2023-11-28.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Einarsson, Jarl Simonsson, Emelie Westlén, Elisabeth Hagberg samt Hanna Pardeby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Jarl Simonsson, Elisabeth Hagberg, Emelie Westlén och Hanna Pardeby.

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

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

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Hanna Pardeby och Emelie Westlén som suppleant.

Hemmavicevärd har varit: Elisabeth Hagberg och Jarl Simonsson

Förvalatare har varit: HSB fr.o.m. 1 november

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28 för beslut 1 av antagande nya stadgar samt val av ny ordförande. På extrastämman deltog 8 st varav 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +19%.

En förändring av årsavgiften med +23% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under 2023, men kommer utföras under våren 2024 av HSB förvaltare.

Föreningen har avtal med HSB MälarDalarna för ekonomiskförvaltning och Tele2 för tv och bredband.
Fr.o.m. 1 november har föreningen ingått avtal med HSB Mälardalarna för lokalvård, fastighetsskötsel samt förvalatare.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Under året har ny el dragits till vinden och på vinden. Montering av skyddsplåtar på skortstenen samt årlig klippning av fruktträd.

Vicevärdskontoret har gjorts iordning och kommer att för en mindre kostnad kunna hyras av föreningens medlemmar för tillfällig övernattning.

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Förebyggande spolning och filmning av avloppsstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Styrelsen har deltagit på fastighetsmässan 2023, HSB MälarDalarnas årsstämma och HSB:s verksamhetsträff.

5 st informationsbrev har skickats ut under året.

Under året har föreningen haft en grillträff.

Föreningen firar 80 år 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	148	174	200	163
Skuldsättning, kr/kvm	3 099	3 110	3 120	3 131	3 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 099	3 110	3 120	3 131	3 142
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	199	185	162	183
Årsavgifter, kr/kvm	770	652	650	623	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	98	99	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	830	665	658	640	606
Nettoomsättning, tkr	1 067	913	905	880	833
Resultat efter finansiella poster, tkr	−59	−211	47	53	−72
Soliditet, %	12	13	17	16	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår ej el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår ej el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Underskottet beror på ökade räntekostnader. Omsatt sitt befintliga lån, från en ränta på 2,45% till 4,34%. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2024 med 23 % för att täcka de ökade räntekostnaderna, ökade driftkostnader samt de nya kostnaderna för lokalvård, fastighetsskötsel samt förvaltare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	35 915	0	0	35 915
Underhållsfond, kr	583 463	0	−34 145	549 318
S:a bundet eget kapital, kr	**619 378**	**0**	**−34 145**	**585 233**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	272 860	−210 879	34 145	96 126
Årets resultat, kr	−210 879	210 879	−59 233	−59 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**61 981**	**0**	**−25 088**	**36 893**
S:a eget kapital, kr	**681 359**	**0**	**−59 233**	**622 126**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 145 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	61 981
Årets resultat, kr	−59 233
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	89 145
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**36 893**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**36 893**

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

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 067 405	913 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 653	0
Summa rörelseintäkter		**1 140 058**	**913 394**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-712 850	-562 683
Planerat underhåll	Not 5	-89 146	-242 302
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 385	-44 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 387	-172 578
Summa rörelsekostnader		-1 076 767	-1 021 612
Rörelseresultat		**63 291**	**-108 218**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 316	2 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 840	-104 945
Summa finansiella poster		-122 524	-102 661
Årets resultat		**-59 233**	**-210 879**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-55 000	-111 000
Disposition underhållsfond		89 146	261 811
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		34 146	150 811
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**-25 088**	**-60 068**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	3 868 886	4 033 634
Mark	Not 11	13 358	13 358
Markanläggningar	Not 12	155 244	162 883
		4 037 488	4 209 875
Summa anläggningstillgångar		4 037 488	4 209 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	4 699	1 208
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 115 725	930 992
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	331	1 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 357	38 828
		1 131 112	972 093
Kassa och bank	Not 15	760	1 304
Summa omsättningstillgångar		1 131 872	973 397
Summa tillgångar		**5 169 360**	**5 183 272**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 915	35 915
Underhållsfond		549 318	583 463
		585 233	619 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		96 126	272 860
Årets resultat		-59 233	-210 879
		36 893	61 981
Summa eget kapital		622 126	681 359
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 242 500	0
		4 242 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	15 000	4 272 500
Leverantörsskulder		57 306	44 875
Aktuell skatteskuld		275	4 047
Fond för inre underhåll		24 583	24 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	35 167	11 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	172 403	144 447
		304 734	4 501 913
Summa skulder		4 547 234	4 501 913
Summa eget kapital och skulder		**5 169 360**	**5 183 272**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-59 233	-210 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 387	172 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	113 154	-38 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 713	843
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 322	38 944
Kassaflöde från löpande verksamhet	199 189	1 486
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 000	-15 000
Årets kassaflöde	**184 189**	**-13 514**
Likvida medel vid årets början	**932 296**	**945 810**
Likvida medel vid årets slut	**1 116 485**	**932 296**

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

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

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

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,83 %
Markanläggningar 5%
Miljöhus 2 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, ingår värme samt vatten	1 017 444	855 000
	Övriga avgifter	40 500	40 500
	Övriga intäkter	9 461	17 894
		1 067 405	913 394
		1 067 405	**913 394**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	65 128	0
	Elstöd	7 525	0
		72 653	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	58 585	32 228
	Reparationer	33 653	9 103
	El	39 962	38 624
	Uppvärmning	228 641	185 646
	Vatten	45 445	49 260
	Sophämtning	52 069	47 411
	Övriga avgifter	69 959	62 188
	Förvaltningskostnader	80 635	82 457
	Fastighetsavgift	40 205	38 455
	Övriga driftskostnader	63 696	17 311
		712 850	**562 683**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	24 018	242 302
	Underhåll utöver plan	65 128	0
		89 146	**242 302**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	33 571	18 269
	Övriga arvoden	27 900	16 875
	Revisorsarvode	3 601	1 712
	Löner och andra ersättningar	14 550	0
	Sociala kostnader	22 763	7 193
		102 385	**44 049**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	164 748	164 743
	Markanläggningar	7 639	7 835
		172 387	**172 578**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	22 131	2 244
	Ränteintäkter skattekonto	38	2
	Övriga finansiella intäkter	147	38
		22 316	**2 284**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	144 740	104 845
	Övriga finansiella kostnader	100	100
		144 840	**104 945**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	5 928 114	5 928 114
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 928 114	5 928 114
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 894 480	-1 729 737
	Årets avskrivningar	-164 748	-164 743
	Utgående avskrivningar	-2 059 228	-1 894 480
	Bokfört värde	**3 868 886**	**4 033 634**
	Taxeringsvärde för Järnet 19 i Örebro. Värdeår 1950.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
	Byggnad - lokaler	48 000	48 000
		12 848 000	12 848 000
	Mark - bostäder hyreshus	7 400 000	7 400 000
		7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde totalt	20 248 000	20 248 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	13 358	13 358
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 358	13 358
	Bokfört värde	**13 358**	**13 358**
Not 12	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	274 127	274 127
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 127	274 127
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 244	-103 409
	Årets avskrivningar	-7 639	-7 835
	Utgående avskrivningar	-118 883	-111 244
	Bokfört värde	**155 244**	**162 883**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 13	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 699	1 208
		4 699	**1 208**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	331	1 064
		331	**1 064**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Handkassa	760	1 304
		760	**1 304**

Not 16 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	35 915	583 463	272 860	-210 879
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-210 879	210 879
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-89 146	89 146	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			55 000	-55 000	
Årets resultat					-59 233
Belopp vid årets slut	**0**	**35 915**	**549 318**	**96 126**	**-59 233**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hyp	90297569912	4,34%	2028-06-30	4 257 500	15 000
				4 257 500	15 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 242 500**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 4 182 500

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	4 370 000	4 370 000
Summa ställda säkerheter	**4 370 000**	**4 370 000**

Not 18	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	15 000	15 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	4 257 500
		15 000	**4 272 500**
Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	17 252	5 470
	Källskatt	17 915	5 991
		35 167	**11 461**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	91 866	80 159
	Upplupna räntekostnader	30 796	17 446
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 742	46 842
		172 403	**144 447**

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

Noter	2023-12-31	2022-12-31

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Axel Einarsson

Elisabeth Hagberg

Emelie Westlén

Hanna Pardeby

Jarl Simonsson

Kjell Nyman

Revisionsberättelse signeras digitalt av

Oskar Forsberg
Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557511505346 Signerat EH, HP, KN, JS, AE, EW, OF, TL

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnet i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järnet i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oskar Forsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELISABETH HAGBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:41:15

HANNA PARDEBY
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 19:50:11

KJELL NYMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 20:48:03

JARL SIMONSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:03:11

AXEL EINARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 08:53:19

EMELIE WESTLÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 11:49:44

OSKAR FORSBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 07:48:37

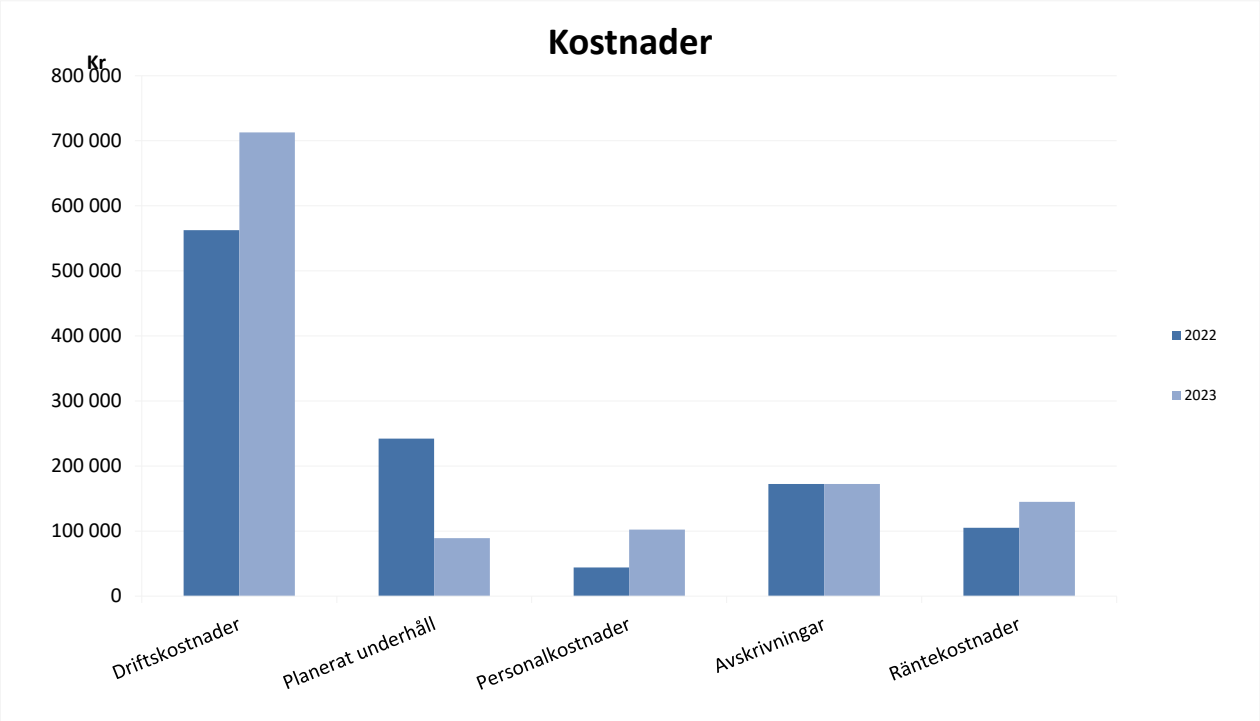
THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:36:47

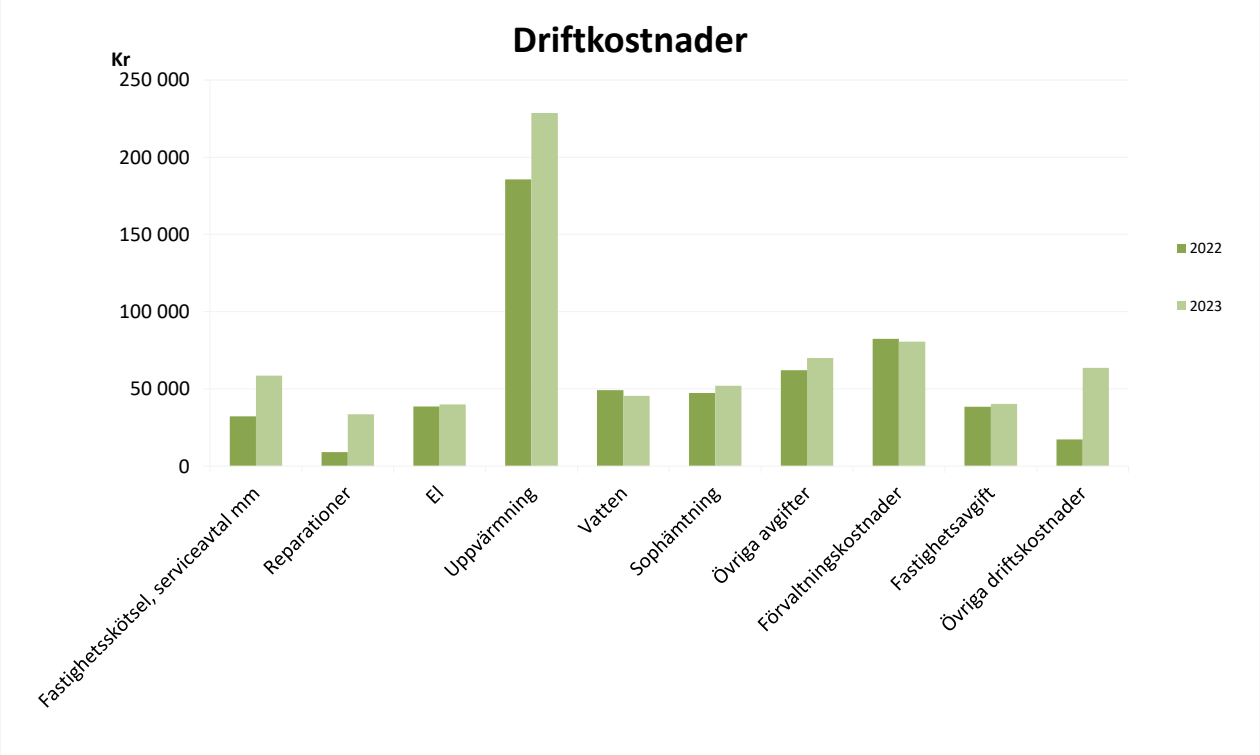
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OSKAR FORSBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:13:40

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:38:43


Kostnader
Kr
800 000
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2022
2023

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Järnet i Örebro

147
KR/KVM
SPARANDE

3099
KR/KVM
SKULDSÄTTNING

4%
RÄNTEKÄNSLIGHET

229
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

Nej
TOMTRÄTT

770
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 147 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-behoven.	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 3099 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 229 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 770 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.