



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 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	1931-01-01	1927
Råbocken 13	1929-01-01	1927
Råbocken 16	1929-01-01	1927
Råbocken 2	1929-01-01	1927

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. 2024-09-30.

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

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	60 / 100	Anläggning för källsortering
Örebro Maskrosen GA:1	G:A	717905-4130	36 / 100	Sophantering

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristofer Sjöo	Ordförande	2021-12-10	
Harriet Arnold	Ledamot	2022-05-16	2023-09-14
Börje Kvarnlöf	Ledamot	2021-12-16	
Christer Christensson	Ledamot	2021-12-16	
Sam Anees Shankola	Ledamot	2022-05-16	
Alexander Ardesjö	Ledamot	2022-05-16	
Marcus Holm	Ledamot	2022-05-16	
Kerstin Neander	Suppleant	2021-12-16	
Karin Eriksson	Suppleant	2021-12-16	
Elin Gustafsson	Suppleant	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristofer Sjöo, Börje Kvarnlöf, Sam Shankola, Marcus Holm, Alexander Ardesjö, Karin, Eriksson, Kerstin Neander och Elin Gustavsson.

Harriet Arnold har avgått under 2023.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas styrelsen, två i förening av Börje Kvarnlöf, Kristofer Sjöo och Marcus Holm.

Revisorer har varit: Åsa Axell på BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Hansson (sammankallande), Karin Hellfeldt samt Isabelle Moreau, valda vid föreningsstämman. Lena Hansson har avgått under 2023.

Vicevärdar har varit: Mats Frändå för Råbocken 2 och 13, Per Gustafsson för Råbocken 16 (utsågs till vicevärd av styrelsen under hösten och efterträdde då Isabelle Moreau och Fredrik Johansson som fungerat som t f) samt Marcus Holm för Maskrosen 15.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26 i Stadsträdgården. På stämman deltog 31 st varav 28 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Föreningen har delamorterat på ett lån i början av januari 2023 på 1 miljon kronor.

Tre av fyra (15 MSEK av 21MSEK) lån ligger på 3-månaders rörlig ränta. Styrelsen hoppas på rejält sänkta räntor under 2024. Lån med bunden ränta (0,95%) förfaller november 2025. Styrelsen räknar med att höjning av månadsavgifter om 6% 2024 skall vara tillräckligt för att klara 2024.

Styrelsen bedömer att årsavgiften kommer att höjas även år 2025.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötteln har skötts av Mor & Dotter trädgård och fastighet AB. Föreningen har avtal med Telenor för bredband.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

De större arbeten som utförts under året är balkongrenoveringar av fyra äldre balkonger inom Råbocken 2 och 13. Byte av stammar i källarplan samt renovering av en tvättstuga inom Råbocken 16.

Föreningens underhållsplaner har reviderats under 2023.

Styrelsen informerar medlemmarna löpande vid behov, framförallt inför underhållsarbeten samt i samband med årsstämma.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Fortsatta stambyten i källarplan inom hela föreningen framgent samt därtill hörande tvättstugerenoveringar. Större insatser de kommande åren är renovering av fönster och balkongdörrar på samtliga fastigheter, arbetet inleds på Maskrosen 15 och Råbocken 16 och kommer att utföras etappvis inom hela föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Under året har föreningen ordnat en gemensam arbetsdag under våren för samtliga fastigheter och medlemmar, det var också ett tillfälle att träffa och umgås med sina grannar. Under hösten har hållits kortare arbetsdagar inom två av tre fastigheter.

Ett sedvantlig julbrev skickades ut i november med information om året som gått samt inför kommande år.

Föreningens hemsida: www.egenhard.se

Föreningens mailadress: info@egenhard.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	161	180	198	276	43
Skuldsättning, kr/kvm	2 460	2 580	2 699	2 699	2 666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 474	2 594	2 713	2 713	2 681
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	226	213	203	165	186
Årsavgifter, kr/kvm	641	610	604	597	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	688	645	638	633	621
Nettoomsättning, tkr	5 729	5 406	5 344	5 307	5 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	362	919	1 042	-1 753
Soliditet, %	11	10	9	5	1

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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift, kr/kvm för bostadsrätter 649 kr/kvm, för hyreslägenhet 1303 kr/kvm och för lokalen 420 kr/kvm

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	780 254	0	0	780 254
Upplåtelseavgifter, kr	1 084 346	0	0	1 084 346
Underhållsfond, kr	3 021 967	0	755 856	3 777 824
S:a bundet eget kapital, kr	4 886 567	0	755 856	5 642 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 688 096	362 463	-755 856	-3 081 489
Årets resultat, kr	362 463	-362 463	141 448	141 448
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 325 633	0	-614 408	-2 940 041
S:a eget kapital, kr	2 560 934	0	141 448	2 702 383

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 574 300 kr samt ianspråktagande skett med 818 444 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	-2 325 633
Årets resultat, kr	141 448
Reservation till underhållsfond, kr	-1 574 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	818 444
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 940 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 940 041
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 729 974	5 405 695
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	37 821	0
Summa rörelseintäkter		5 767 795	5 405 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 444 241	-4 116 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 795	-63 377
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-259 583	-238 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 321	-404 040
Summa rörelsekostnader		-5 155 941	-4 822 631
Rörelseresultat		611 855	583 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 958	9 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-513 364	-230 012
Summa finansiella poster		-470 406	-220 601
Årets resultat		141 448	362 463

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 440 524	20 785 659
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	70 870	116 057
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 511 395</u>	<u>20 901 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	202 426	202 426
Placeringar	Not 13	1 438 210	0
		<u>1 640 636</u>	<u>202 426</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 152 031</u>	<u>21 104 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	8 679	1 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 276 946	3 302 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 930	181 567
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 453 555</u>	<u>3 485 450</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 16	7 630	1 000 870
Summa omsättningstillgångar		<u>2 461 185</u>	<u>4 486 320</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 613 215</u>	<u>25 590 462</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		780 254	780 254
Upplåtelseavgifter		1 084 346	1 084 346
Fond för yttre underhåll		3 777 824	3 021 967
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 642 424</u>	<u>4 886 567</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 081 489	-2 688 096
Årets resultat		141 448	362 463
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 940 041</u>	<u>-2 325 633</u>
Summa eget kapital		<u>2 702 383</u>	<u>2 560 934</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 385 000	6 385 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 385 000</u>	<u>6 385 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	14 240 000	15 240 000
Leverantörsskulder		371 331	375 894
Skatteskuld		0	11 322
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	69 388	67 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	845 114	949 516
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>15 525 833</u>	<u>16 644 528</u>
Summa skulder		<u>21 910 833</u>	<u>23 029 528</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 613 215</u>	<u>25 590 462</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	141 448	362 463
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 321	404 040
Kassaflöde från löpande verksamhet	531 770	766 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 408	-10 890
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-118 695	409 050
Kassaflöde från löpande verksamhet	418 483	1 164 662
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-581 517	164 662
Likvida medel vid årets början	4 293 947	4 129 285
Likvida medel vid årets slut	3 712 430	4 293 947

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 100 årig avskrivningsplan från ombildningsåret (170 år från nybyggnadsåret)

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 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 342 100	5 087 820
Hyror	359 512	279 152
Övriga intäkter	30 762	39 031
Bruttoomsättning	5 732 374	5 406 003
Hyresbortfall	-2 400	-308
	5 729 974	5 405 695
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	37 821	0
	37 821	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	485 682	308 585
Reparationer	174 849	203 720
El	190 451	260 235
Uppvärmning	1 423 309	1 225 533
Vatten	279 722	295 977
Sophämtning	563	10 875
Övriga avgifter	309 721	274 782
Gemensamhetsanläggning	253 200	334 087
Förvaltningskostnader	160 510	230 342
Fastighetsavgift	209 090	200 690
Övriga driftskostnader	138 701	29 925
Planerat underhåll	818 444	742 033
	4 444 241	4 116 784
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	679	1 544
Porto och bankavgifter	660	2 940
Juridiska avgifter	1 047	1 829
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	21 015
Revisionskostnad	38 188	26 438
Medlems- och styrelseaktiviteter	15 302	7 299
Övriga kostnader	5 920	2 312
	61 795	63 377
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 668	91 770
Vicevärdsarvode	89 455	83 352
Övriga arvoden	14 668	0
Löner och andra ersättningar	0	6 762
Sociala kostnader	61 433	56 128
	260 224	238 012
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	-641	418
	-641	418
	259 583	238 430
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	238 231	238 496
Markanläggningar	106 903	108 207
Inventarier	45 187	57 337
	390 321	404 040
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	42 602	9 324

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter skattekonto	346	12
Övriga finansiella intäkter	10	75
	42 958	9 411
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	512 560	228 977
Räntekostnader kortfristiga skulder	4	0
Övriga finansiella kostnader	800	1 035
	513 364	230 012

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	27 876 530	27 876 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 876 530	27 876 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 213 567	-6 866 864
Årets avskrivningar	-345 135	-346 703
Utgående avskrivningar	-7 558 702	-7 213 567
Bokfört värde	20 317 828	20 662 963
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	122 696	122 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 696	122 696
Bokfört värde	122 696	122 696
Summa byggnader och mark	20 440 524	20 785 659
Taxeringsvärde för Råbocken 2 m.fl., Råbocken 16 och Maskrosen 15 i Örebro. Värdeår 1950 och 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	85 000 000	85 000 000
Byggnad - lokaler	1 372 000	1 372 000
	86 372 000	86 372 000
Mark - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	469 000	469 000
	51 469 000	51 469 000
Taxeringsvärde totalt	137 841 000	137 841 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 325 459	1 325 459
Årets utrangering	-341 724	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 735	1 325 459
Ingående avskrivningar	-1 209 402	-1 152 065
Utrangering	341 724	
Årets avskrivningar	-45 187	-57 337
Utgående avskrivningar	-912 865	-1 209 402
Bokfört värde	70 870	116 057
Not 12 Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	202 426	202 426
Not 13 Placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 438 210	0
	1 438 210	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 679	1 360			
	8 679	1 360			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 797	9 445			
Skattefordran	559	0			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 266 590	3 293 078			
	2 276 946	3 302 523			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	7 630	1 000 870			
	7 630	1 000 870			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Medlemsinsatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 084 346	780 254	3 021 967	-2 688 096	362 463
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				362 463	-362 463
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-818 444	818 444	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 574 300	-1 574 300	
Årets resultat					141 448
Belopp vid årets slut	1 084 346	780 254	3 777 824	-3 081 489	141 448
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	44998092	4,63%	2024-10-28	5 385 000	0
SE-Banken Bolån	44998122	4,63%	2024-10-28	5 385 000	0
SE-Banken Bolån	44998130	0,92%	2025-10-28	6 385 000	0
SE-Banken Bolån	45107086	4,63%	2024-11-28	3 470 000	0
				20 625 000	0
				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					20 625 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 567 750	25 567 750
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				25 567 750	25 567 750
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				0	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 240 000	14 240 000
				14 240 000	15 240 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				34 998	34 183
Källskatt				34 390	33 613
				69 388	67 796
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				428 306	459 886
Upplupna räntekostnader				12 048	39 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				404 760	450 607
				845 114	949 516

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Alexander Ardesjö

Börje Kvarnlöf

Christer Christensson

Kristofer Sjöo

Sam Anees Shankola

Marcus Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Åsa Axell

BoRevision AB

Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Egen Härd i Örebro, org.nr. 775000-0155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Egen Härd i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-20 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Egen Härd i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-21 kl. 18:42:19



SAM ANEES SHANKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:44:27



MARCUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:22:29



CHRISTER CHRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 18:38:41



BÖRJE KVARNLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 16:06:26



ALEXANDER ARDESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:58:58



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:12:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

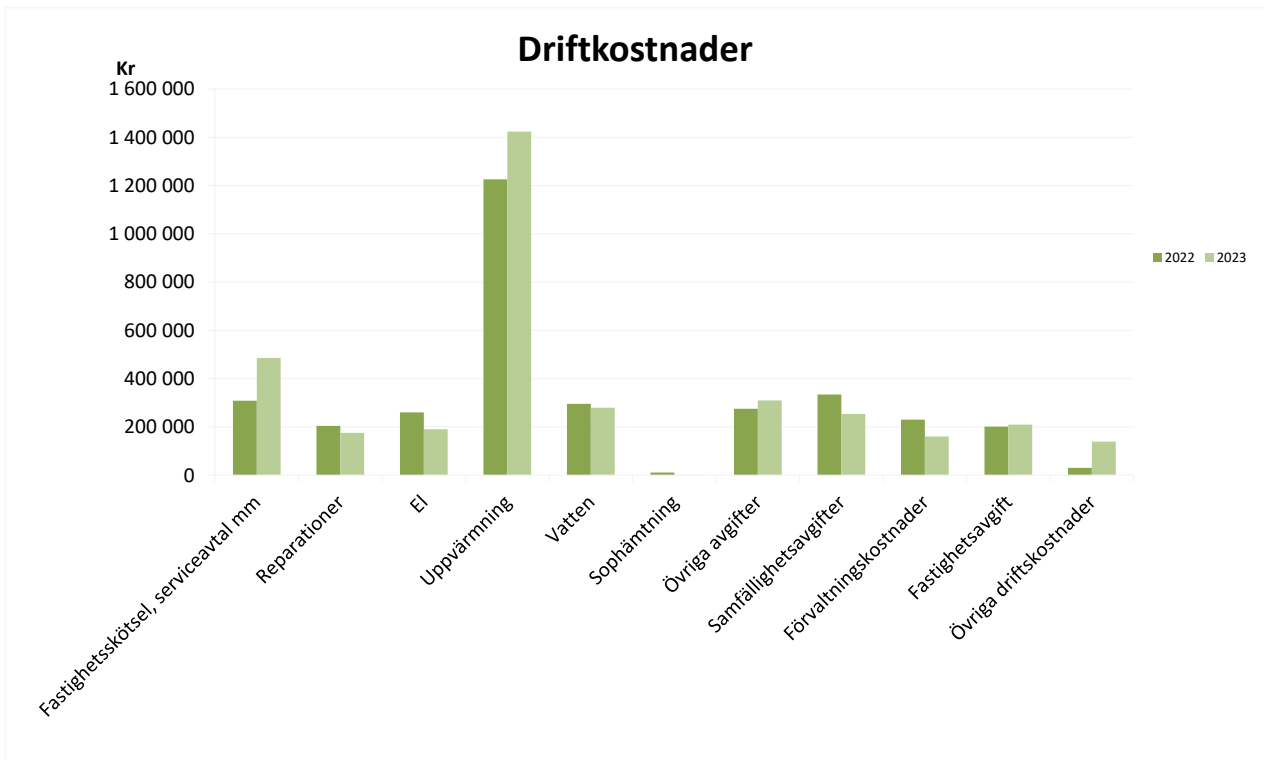
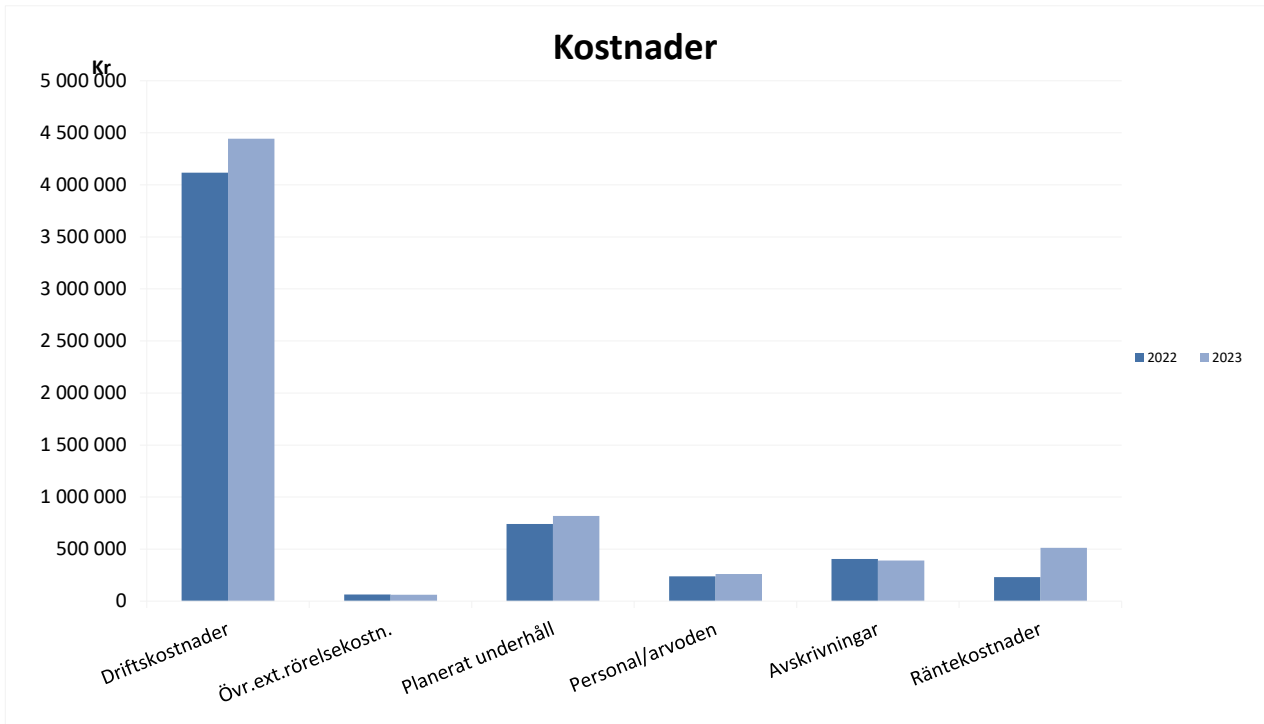
Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Egen Härd i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:14:05







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Egen Härd i Örebro



161
KR/KVM
SPARANDE



2460
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



226
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



641
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 161 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 2460 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 226 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 641 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.