



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Persiljan i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Persiljan i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 716411-6076 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fänkålen 1	1982-01-01	1982
Myntan 1	1982-01-01	1982
Persiljan 1	1982-01-01	1982
Persiljan 2	1982-01-01	1982
Fänkålen 3	1982-01-01	1982

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13104
104	garageplatser varav 27 med motorvärmare, 61 utan motorvärmare och 16 med laddbox för elbil	0
79	p-platser varav 36 med motorvärmare, 35 utan motorvärmare samt 8 med laddbox för elbil	0
Totalt 327 objekt		13104

Föreningen har totalt 144 lägenheter fördelade på: 24 st 2 rok, 43 st 3 rok, 58 st 4 rok, 19 st 5 rok.

På fastigheterna finns radhus och flerbostadshus med adresserna Mejramvägen 2–142 samt Lavendelvägen 1–61 och 153–199. Dessutom finns 5 kvartersgårdar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kristina Forsgren	Ordförande	2013-05-14
Linnéa Brynvall	Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	2018-06-20
Robert Malm	Ledamot	2019-05-29
Anders Cederström	Ledamot	2022-01-11
Patrik Törnblom	Vice ordförande	2020-06-12
Sonja Pincus	Ledamot	2021-06-09
Henrik Särnbrink	Ledamot	2020-06-12
Marina Korsgren Back	Sekreterare	2017-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marina Korsgren Back, Sonja Pincus och Robert Malm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Robert Malm, Patrik Törnblom, Kristina Forsgren och Marina Korsgren Back, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011 version 5.

Kristina Forsgren, Anders Cederström, Robert Malm, Marina Korsgren Back, Sonja Pincus samt Linnéa Brynvall innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisorer har varit: Maria Widholm med Anna Rendahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johan Ledung (sammankallande), Maria Rippe, Jonny Widholm, Martha Liw samt Mats Johannsen, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Kristina Forsgren ordinarie med Patrik Törnblom som ersättare.

Föreningen köper tjänsten teknisk förvaltare från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 i Sörbyängsskolans matsal, Mejramvägen 111. På stämman deltog 17 medlemmar.

Utöver ordinarie föreningsstämma har föreningen haft ett medlemsmöte 2022-11-22. Mötet hölls i kvartersgården på Mejramvägen 64, gård 8.

Styrelsen har under året även arrangerat ett möte med de medlemmar som har odlingslott.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad även inför 2023. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 741 kr/kvm. Under 2022 tillät ekonomin i föreningen en avgiftsfri månad i juli. Något som inte var möjligt inför 2023 då det ekonomiska läget förändrats med höjda räntenivåer, höga elpriser och inflation.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sin avsättning till den yttre underhållsfonden för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 566 tkr. Under 2022 har föreningen amorterat 1 000 tkr enligt plan samt en extra amortering på 250 tkr i samband med byte av långgivare.

Under mars 2022 villkorsändrade föreningen ett lån på 9 693 tkr, ny ränta 2,53 %, och under november ett lån på 5 102 tkr, ny ränta 3,78 %.

Under mars 2023 ska föreningen villkorsändra ett lån på 4 696 tkr, ränta idag 1,54 %.

Amorteringen under 2023 kommer enligt plan att ligga på 1 000 tkr samt att en extra amortering kommer att göras på det lån som omsätts i mars då förening har överlikvid i kassan.

Enligt den flerårsprognos som gjordes i samband med budgetarbetet inför 2023 kommer föreningen troligtvis att behöva höja årsavgiften fr o m 2024, vilket inte har gjorts sedan 2012.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-22.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvården har TS Lokalvård ansvarat för.

Större åtgärder som genomförts de senaste fem åren:

Årtal	Ändamål
2017	Helreovering trapphus i punkthusen
2017	Renovering av den yttre miljön på gård 7
2018	Målning av bl.a. garage och kvartersgårdar samt lagning av rötskador
2018	Upprustning av området med odlingslotter mellan gård 8 och 9
2019	Nya entrédörrar i lägenheter med egen ingång i markplan
2019	Nytt låssystem som omfattar samtliga dörrar i föreningen
2019	Renovering av den yttre miljön på gård 8
2020	Installation av laddboxar för elbilar
2020	Byte av styr- och reglerutrustning i föreningens undercentraler
2020	Byte av åtta takfläktar
2021	Renovering av den yttre miljön på gård 9
2021	Byte av spiskåpor (de föreningen ansvarar för)
2021	Installerat rumsgivare
2021	Tvättutrustning
2021	Byte av styr- och reglerutrustning i förskolans undercentral

Utöver det löpande underhållet har bl. a. följande arbeten genomförts i föreningen under 2022:

- Rensning av kanaler i lägenheter och lokaler samt gjort obligatorisk ventilationskontroll i föreningens lokaler
- Byte av samtliga armaturer på innergårdarna samt sänkt stolarmaturerna till 3,5 m.
Monterat armaturer på utsidan av garagen
Byte av belysningen i garagen, soprummen och i gemensamma förrådsutrymmen
Byte och komplettering av belysningen på föreningens gång- och cykelvägar (mellan gård 10 och Lergöken samt mellan gård 8 och parkeringen mot gård 9)
- Åtgärdat garageportar som var felmonterade
- Åtgärdat anmärkningar från besiktningen av lekplatserna på gård 7 och 8
- Sett över och servat föreningens skyddsrum
- Tilläggsisolering av hörn i punkthusen på Mejramvägen 66 och 114
- Målning av förråds- och undercentralsdörrar, pergolorna på gård 8 och vid odlingslotterna mellan gård 8 och 9 samt dörrarna till vindarna. I samband med målningen har även rötskadat virke bytts ut.
- Byte av torkskåpen på gård 7 till avfuktningsskåp och mangel på gård 8 samt monterat ett fundament till tvättmaskin på gård 9.

I början av året uppmärksammades att det var problem med för låg temperatur på varmvattnet på gård 10. Föreningen kopplade på energikonsult från HSB för utredning, men ingen orsak till felet kunde hittas. Temperaturen på utgående vatten höjdes och temperaturen blev stabilare. Styrelsen håller koll på frågan med hjälp av boende på gården.

Under våren upptäcktes att det var en läcka på radiatorkretsen på gård 7. Även här har föreningen kopplat på energikonsult från HSB för att utreda var läckan finns, ett arbete som fortfarande pågår.

Under året har problemen med våra dörrar och lås som vi bytte 2019 fortsatt. Styrelsen har haft flera möten med entreprenören och i augusti besiktigades samtliga dörrar och vissa justeringar gjordes. När det gäller låscylindrarna så har Assa konstaterat att de många fel vi haft beror ett tillverkningsfel. Arbetet med att byta samtliga cylindrar har påbörjats.

Utifrån det systematiska brandskyddsarbetet har ett antal åtgärder gjorts under året för att öka brandsäkerheten. Föreningen har installerat nödljusarmaturer och seriekopplade brandvarnare i kvartersgårdarna, satt upp skyltar för utrymningsvägar i förrådsutrymmen, vindar och kvartersgårdar samt kompletterat med brandsläckare i kvartersgårdarna. Dessa åtgärder har bl.a. medfört att samlingslokalerna nu är godkända som övernattningsrum ur ett brandsäkerhets perspektiv.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av ståldörrar i anslutning till soprummen och punkthusen samt målning av parkeringslinjer och spärrområden.
2024	Målning av fönster och altan-/balkongdörrar, byte av hissar i punkthusen samt omfogning av klinkergolv och målning av väggar m.m. i tvättstugorna.
2025	Byte av entrépartier till kvartersgårdarna samt genomföra obligatorisk ventilationskontroll och rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler.
2026	Målning av kvartershus inkl. trappräcken, förråd, garage, skärmväggar på uteplatser, vindskivor och plank på gård 10.
2027	Målning av avbärräcke vid parkering mellan gård 8 och 9, undersida balkongplattor samt golven i soprummen.

Utbyte av maskiner i tvättstugan sker löpande efter behov liksom takfläktar på de radhus som har egen fläkt.

Varje år genomför styrelsen en fastighetsbesiktning. Efter denna besiktning fattar styrelsen beslut om vilka underhållsåtgärder som ska genomföras under kommande år. Beroende på vilken kondition/status som våra fastigheter uppvisar kan det innebära att planerat underhåll tidigare läggts alternativt senareläggts i förhållande till underhållsplanen.

Under 2022 påbörjades arbetet med att byta ut torkskåpen i våra gemensamma tvättstugor. Som ett första steg i detta arbete installerades avfuktningsskåp på gård 7 i början av februari. Syftet är att testa denna typ av torkskåp och få vägledning om hur föreningen ska gå vidare med byten av torkskåpen i övriga tvättstugor. Under 2023 kommer en utvärdering att göras där de boende kommer att tillfrågas om hur de upplever funktionen samt att styrelsen kommer att titta på energiförbrukningen. Ett avfuktningsskåp kostar ungefär dubbelt så mycket som ett traditionellt torkskåp, däremot är energiförbrukningen ca 50 % lägre. Det tar ca 5 år att tjäna in den kostnaden genom minskad energiförbrukning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 (9 år 2021) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

HSB Uppdraget, en tidning för HSB:s förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från *HSB Mälardalarna*. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ledamöter i styrelsen har under året avlagt det kunskapsprov som HSB certifiering kräver samt tagit del av en digital utbildning i grundläggande brandskyddsutbildning som tillhandahålls av Föreningen Räddningskårer i samverkan (FRIS).

Medlemmar i föreningens valberedning har gått HSB:s utbildning för valberedning.

Ledamöter i styrelsen har deltagit på ägarträff, ordförande träff och verksamhetsträff som arrangerades av HSB Mälardalarna samt träffat föreningens ekonom för genomgång av budget 2023 och flerårsplan. Styrelsen har även bjudit in energikonsult från HSB till styrelsemöte för information runt energifrågor samt deltagit på kundträff hos Länsförsäkringar.

Vid 13 tillfällen har medlemmarna fått information till sin e-post eller i sin brevlåda samt att den publicerats på föreningens hemsida. Information har vid vissa tillfällen även anslagits på anslagstavla utanför soprummen.

Föreningen har en egen hemsida www.hsb.se/malardalarna/brf/persiljan samt en egen e-postadress styrelsen@brfpersiljan.se.

Under året har medlemmarna deltagit på gårdsmöten och städdagar som arrangeras av respektive gård (fem gårdar). På gårdsmöten och städdagar bjuder föreningen på gemensamt fika. Vissa gårdar ordnar även glöggfika i samband med uppsättning av gårdens julgran.

I augusti firade föreningen 40-årsjubileum. Styrelsen arrangerade detta firande med hjälp av medlemmar från alla gårdar. Firandet började med mat på respektive gård och därefter bjöds det in till en gemensam garagepub med levande musik.

I början av året arbetade styrelsen med att förbättra sophantering i soprummen, bl.a. genom information. Soprummen har även setts över och kärlen för kartong har utökats medan kärlet för tidningar minskat samt att nya informationsskyltar har satts upp. Styrelsen kan nu konstatera att arbetet gett resultat och att sophantering förbättrats.

I juni fick föreningen en ny förvaltare via avtalet med HSB Mälardalarna. Det var styrelsens önskemål att byta till ny förvaltare då vi inte gemensamt hittat ett arbetssätt som fungerat för båda parter. Under hösten har styrelsen tillsammans med HSB kommit fram till att föreningen behöver köpa fler timmar för att vi som styrelse ska kunna driva de frågor som finns i föreningen på ett effektivt sätt och att medlemmarna ska kunna få den service som efterfrågas. I samband med att vi skrivit om förvaltaravtalet med HSB har styrelsen även beslutat att ta bort expeditionstiden fr o m 2023 då det kommer väldigt få medlemmar under öppettiden. Styrelsen har även sett över och justerat avtalet för fastighetservice som vi också köper från HSB Mälardalarna.

Under hösten har styrelsen inventerat byggnationer utomhus och kunnat konstatera att det finns behov av att uppdatera/komplettera många av avtalen mellan föreningen och bostadsrättshavaren, vilket kommer att göras under 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	199	220	349	346	344
Skuldsättning, kr/kvm	4 164	4 259	4 336	4 488	4 565
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	209	193	163	173	176
Driftskostnad, kr/kvm	446	428	341	342	342
Årsavgifter, kr/kvm	741	741	741	741	741
Totala intäkter, kr/kvm	730	735	784	786	785
Nettoomsättning, tkr	9 536	9 636	10 282	10 309	10 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	-65	2 711	2 697	1 123
Soliditet, %	19	18	18	14	11

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 502 800	0	0	3 502 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 094 407	0	195 656	8 290 063
S:a bundet eget kapital, kr	11 597 207	0	195 656	11 792 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 294 864	-65 127	-195 656	1 034 081
Årets resultat, kr	-65 127	65 127	355 669	355 669
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 229 737	0	160 013	1 389 750
S:a eget kapital, kr	12 826 944	0	355 669	13 182 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 961 000 kr samt ianspråktagande skett med 765 344 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	1 229 737
Årets resultat, kr	355 669
Reservation till underhållsfond, kr	-961 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	765 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 389 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 389 750

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 536 173	9 463 845
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	27 664	172 364
Summa rörelseintäkter		9 563 837	9 636 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 842 027	-5 611 843
Planerat underhåll	Not 5	-765 344	-1 466 475
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-353 096	-385 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 490 675	-1 488 836
Summa rörelsekostnader		-8 451 142	-8 952 712
Rörelseresultat		1 112 695	683 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 745	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-766 771	-748 624
Summa finansiella poster		-757 026	-748 624
Årets resultat		355 669	-65 127
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-961 000	-882 000
Disposition underhållsfond		765 344	1 466 475
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-195 656	584 475
Överskott efter förändring av underhållsfond		160 013	519 348

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	43 737 132	44 877 981
Mark	Not 11	19 372 035	19 372 035
Markanläggningar	Not 12	2 490 659	2 138 935
		<u>65 599 826</u>	<u>66 388 951</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 599 826</u>	<u>66 388 951</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	25 851	33
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 779 017	3 939 014
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	134 642	77 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 782	191 536
		<u>4 149 292</u>	<u>4 208 245</u>
Kassa och bank	Not 15	10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 159 292</u>	<u>4 218 245</u>
Summa tillgångar		<u>69 759 118</u>	<u>70 607 196</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 502 800	3 502 800
Underhållsfond		8 290 063	8 094 407
		<u>11 792 863</u>	<u>11 597 207</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 034 081	1 294 864
Årets resultat		355 669	-65 127
		<u>1 389 750</u>	<u>1 229 737</u>
Summa eget kapital		<u>13 182 613</u>	<u>12 826 944</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	48 869 783	39 770 891
		<u>48 869 783</u>	<u>39 770 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 696 108	16 045 000
Leverantörsskulder		347 223	431 236
Aktuell skatteskuld		39 156	30 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 624 235	1 502 484
		<u>7 706 722</u>	<u>18 009 361</u>
Summa skulder		<u>56 576 505</u>	<u>57 780 252</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>69 759 118</u>	<u>70 607 196</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	355 669	-65 127
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 490 675	1 488 836
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 846 344	1 423 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 044	520 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 253	37 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 791 553	1 982 270
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggning	-701 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-701 550	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 250 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-159 997	982 270
Likvida medel vid årets början	3 949 014	2 966 744
Likvida medel vid årets slut	3 789 017	3 949 014

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader småhus 1,6 %

Byggnader hyreshus 1,6 %

Markanläggningar 5 % resp. 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 52 557 278 kr. (52 557 278 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 712 500	9 712 500
Hyror	574 650	544 400
Övriga avgifter	21 661	20 505
Övriga intäkter	46 648	96
Bruttoomsättning	10 355 459	10 277 501
Hysesbortfall	-9 910	-4 280
Avgiftsfri månad	-809 376	-809 376
	9 536 173	9 463 845
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	172 364
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	27 664	0
	27 664	172 364
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	677 881	805 150
Reparationer	457 949	814 618
El	676 037	441 489
Uppvärmning	1 607 125	1 673 240
Vatten	452 423	419 976
Sophämtning	246 220	205 147
Övriga avgifter	272 983	258 673
Förvaltningskostnader	733 866	302 547
Fastighetsavgift	603 300	580 630
Övriga driftskostnader	114 244	110 374
	5 842 027	5 611 843
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	137 352	0
Underhåll enligt plan	627 992	1 466 475
	765 344	1 466 475
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	169 888	152 322
Vicevärdsarvode	0	140 120
Övriga arvoden	110 880	22 644
Revisorsarvode	7 291	6 581
Löner och andra ersättningar	0	1 752
Sociala kostnader	65 037	62 139
	353 096	385 558
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 140 849	1 140 849
Markanläggningar	349 826	347 987
	1 490 675	1 488 836
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	9 233	0
Ränteintäkter skattekonto	317	0
Övriga finansiella intäkter	196	0
	9 745	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	766 566	746 354
Övriga finansiella kostnader	205	2 270
	766 771	748 624

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	71 270 314	71 270 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 270 314	71 270 314
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 392 333	-25 251 484
Årets avskrivningar	-1 140 849	-1 140 849
Utgående avskrivningar	-27 533 182	-26 392 333
Bokfört värde	43 737 132	44 877 981
Taxeringsvärde för Persiljan 1 o 2, Fänkålen 1 o 3 och Myntan 1 i Örebro. Värdeår 1982 o 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	81 200 000	66 800 000
Byggnad - bostäder småhus	51 708 000	51 708 000
Byggnad - lokaler	460 000	443 000
	133 368 000	118 951 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	37 400 000
Mark - bostäder småhus	29 430 000	29 430 000
Mark - lokaler	358 000	456 000
	68 788 000	67 286 000
Taxeringsvärde totalt	202 156 000	186 237 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 372 035	19 372 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 372 035	19 372 035
Bokfört värde	19 372 035	19 372 035
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 529 876	5 529 876
Årets investeringar	701 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 231 426	5 529 876
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 390 941	-3 042 954
Årets avskrivningar	-349 826	-347 987
Utgående avskrivningar	-3 740 767	-3 390 941
Bokfört värde	2 490 659	2 138 935

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	25 851	33			
	25 851	33			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	119 562	77 662			
Övriga fordringar	15 080	0			
	134 642	77 662			
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa	10 000	10 000			
	10 000	10 000			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 502 800	8 094 407	1 294 864	-65 127	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-65 127	65 127	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-765 344	765 344		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		961 000	-961 000		
Årets resultat				355 669	
Belopp vid årets slut	3 502 800	8 290 063	1 034 081	355 669	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32800106	3,78%	2027-11-12	5 102 000	1 000 000
Stadshypotek AB	121888	0,95%	2026-06-30	4 625 000	0
Stadshypotek AB	121889	0,95%	2026-06-30	13 395 783	0
Stadshypotek AB	158780	2,53%	2027-03-30	9 693 000	0
Stadshypotek AB	89190	0,96%	2025-09-30	6 804 000	0
Stadshypotek AB	89242	0,96%	2025-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	952226	1,54%	2023-03-01	4 696 108	0
Swedbank	2855657835	1,05%	2024-10-25	8 250 000	0
				54 565 891	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				48 869 783	
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					49 565 891
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				66 212 000	66 212 000
Summa ställda säkerheter				66 212 000	66 212 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 696 108	15 045 000
				5 696 108	16 045 000
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				905 246	825 772
Upplupna räntekostnader				21 186	36 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				697 803	639 752
				1 624 235	1 502 484

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- - Digitalt signerad av		
..... Anders Cederström Henrik Särnbrink Kristina Forsgren
..... Linnéa Brynvall Sonja Pincus Marina Korsgren
..... Patrik Törnblom Robert Malm	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Maria Widholm	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Persiljan i Örebro, org.nr. 716411-6076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Persiljan 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 och HSB certifiering verksamhetsplanering, 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 detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Persiljan 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 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 trygghetssätt.

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 den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Maria Widholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KRISTINA FORSGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:59:04



ROBERT MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:17:30



PATRIK TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:37:44



SONJA PINCUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:18:55



ANDERS CEDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:27:41



MARINA KORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 21:24:28



HENRIK SÄRNBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:46:11



LINNÉA BRYNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 07:46:32



MARIA WIDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:00:06



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:11:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARIA WIDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:54:30

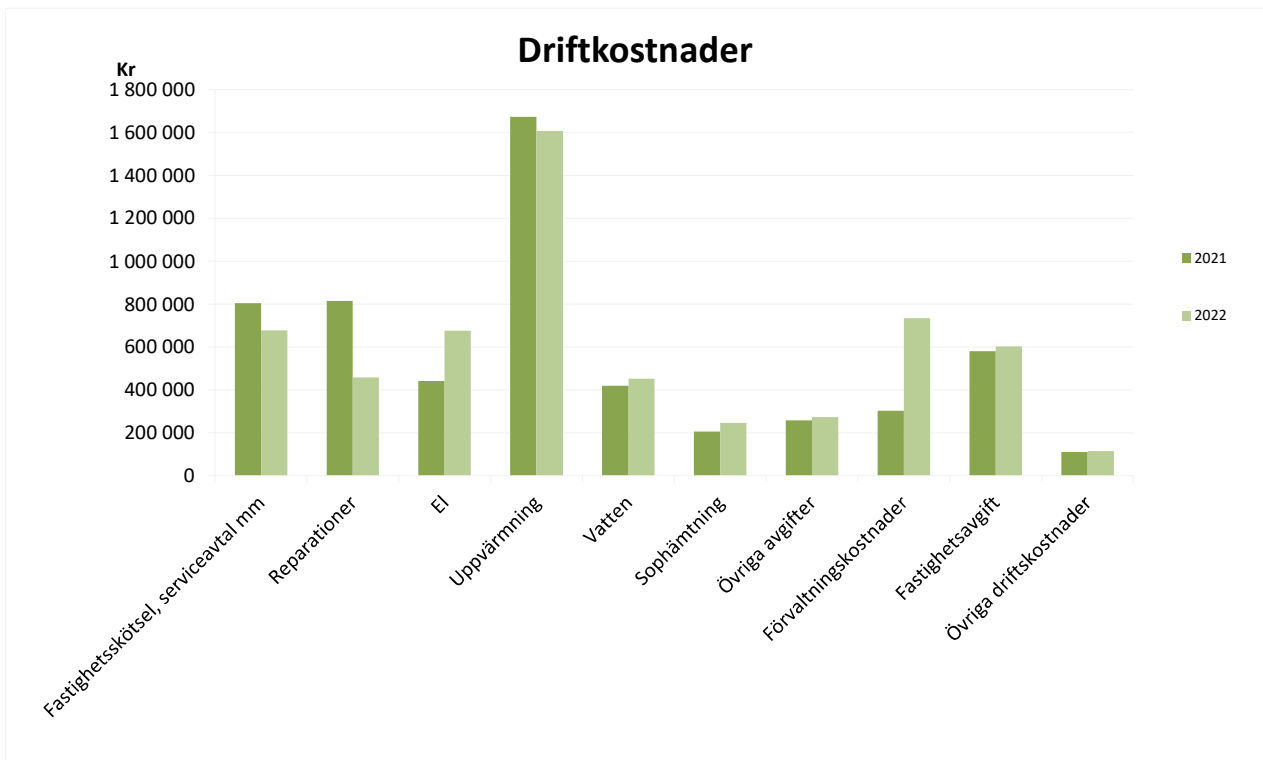
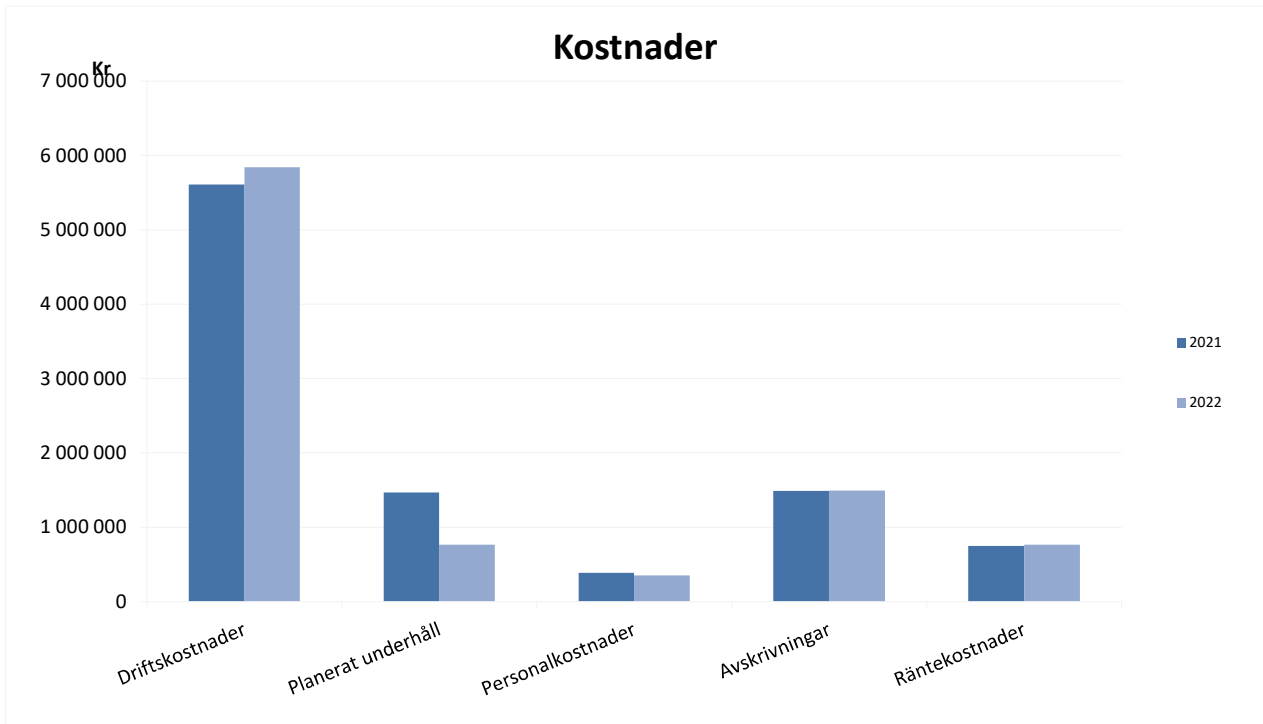


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:14:58







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Persiljan i Örebro



199
KR/KVM
SPARANDE



4164
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



209
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



741
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 199 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 4164 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 6%	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 209 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 741 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.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Persiljan i Örebro

År 2023–2027



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktig fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuder styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSBs förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	0 %	2,0	4,0 %	5,5 %	5,5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB MälarDalarna har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	Målning av ståldörrar i anslutning till soprummen och punkthusen samt målning av parkeringslinjer och spärrområden.	71 000
2024	Målning av fönster och altan-/balkongdörrar, byte av hissar i punkthusen samt omfogning av klinkergolv och målning av väggar m.m. i tvättstugorna.	2 950 000
2025	Byte av entrépartier till kvartersgårdarna samt genomföra OVK och rensning av kanaler i både lägenheter och lokaler.	911 000
2026	Målning av kvartershus inkl. trapppräcken, förråd, garage, skärmväggar på uteplatser, vindskivor och plank på gård 10.	2 423 000
2027	Målning av avbärräcke vid parkering mellan gård 8 och 9, undersida balkongplattor samt golv i soprummen.	154 000

Utbyte av maskiner i tvättstugan sker löpande efter behov liksom takfläktar på de radhus som har egen takfläkt.

Varje år genomför styrelsen en fastighetsbesiktning. Efter denna besiktning fattar styrelsen beslut om vilka underhållsåtgärder som ska genomföras under kommande år. Beroende på vilken kondition/status som våra fastigheter uppvisar kan det innebära att planerat underhåll tidigareläggs alternativt senareläggs i förhållande till underhållsplanen.

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	9 693 000	2022-03-30	1,54 %	2,53 %	Bunden
Stadshypotek*	5 352 000	2022-10-30	1,49 %	3,78 %	Bunden
Stadshypotek**	4 696 108	2023-03-01	1,54 %	4,24 %	Bunden

* I samband med villkorsändringen så är lånet flyttat till SBAB

**I samband med villkorsändring så har man amorterat 1 696 108 kr och även flyttat lånet till SBAB

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1982–1983	144	13 104 kvm	



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.