



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-12.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Myntan 1, Persiljan 1, Persiljan 2, Fänkålen 1 och Fänkålen 3, i Örebro som byggdes år 1982–1983.

På fastigheterna finns radhus och flerbostadshus med adresserna Mejramvägen 2-142 samt Lavendelvägen 1-61 och 153-199.

Föreningens 144 bostäder fördelar sig enligt följande:

		Medel lägenhetsyta
24 st	2 r o k	66,08 m ²
43 st	3 r o k	81,77 m ²
58 st	4 r o k	98,99 m ²
19 st	5 r o k	119,00 m ²

Lägenhetsyta totalt: 13 104,10 m²

Inom föreningen finns även 104 garage, 40 p-platser med och 37 p-platser utan motorvärmare(har tillkommit 6 st under 2019) samt 5 kvartersgårdar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring, där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 2020-01-01 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-27.

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



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Renovering av den yttre miljön på gård 6	2013
Byte av fjärrvärmeväxlare (5 st)	2013
Byte av samtliga garageportar och trösklar	2013
Renovering av garagetak vid gård 6	2013
Balansering av värmesystemet och byte av samtliga radiatorventiler	2013/2014
Målning av bl.a. förrådsdörrar och portaler samt lagning av rötskador	2014
Förbättrat ventilationen och flyttat strömbrytare i garagen	2014
Renovering av kvartersgårdar	2015
Renovering av tak på bostadshus och kvartersgårdar	2015
Renovering av den yttre miljön på gård 10	2015
Renovering av samtliga garagetak (utom gård 6)	2016
Byte av avstängningsventil för varm o kallvatten	2016
Byte av värmeåtervinningsaggregat i kvartersgårdarna	2016
Målning av samtliga fönster och fönsterdörrar	2016
Helrenovering trapphus i punkthusen	2017
Renovering av den yttre miljön på gård 7	2017
Målning av bl.a. garage och kvartersgårdar samt lagning av rötskador	2018
Upprustning av området med odlingslotter mellan gård 8 och 9	2018
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	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 220 (221 år 2018) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en.

Under året har 4 (10 år 2018) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 genom gåva.

Styrelsen

Kristina Forsgren	ordförande
Anders Cederström	vice ordförande
Anna Wittenström Asplund	sekreterare
Robert Malm	ledamot
Ann-Sofi Hägerås	ledamot
Marina Korsgren Back	ledamot
Tomas Toresson	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Forsgren, Anna Wittenström Asplund och Tomas Toresson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Wittenström Asplund, Kristina Forsgren, Anders Cederström och Johan Ledung två i förening. *hw*



Styrelsens kompetens

Kristina Forsgren, Anna Wittenström Asplund, Anders Cederström, Robert Malm samt vicevärden Johan Ledung innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Johan Ledung.

Revisor

Revisor har varit Henry Dahlevi med Monica Sandström som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Rippe, Mats Johanssen, Martha Liw, Johan Ledung samt Katarina Bååth, sammankallande Johan Ledung.

Fullmäktige till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningens representanter till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Kristina Forsgren med Anders Cederström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 i kvartersgården, gård 8 (Mejramvägen 64). På stämman deltog 24 medlemmar. Extra stämma hölls 2019-11-21 i kvartersgården, gård 8. Extra stämman innehöll frågor angående installation av Solceller respektive ladd stolpar till elbilar. På extra stämman deltog 26 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver det löpande underhållet har bl. a. följande arbeten genomförts under 2019:

- Byte av entrédörrar i de lägenheter som har egen ingång i markplan.
- Byte av låssystem i samtliga dörrar i föreningen.
- Renovering av den yttre miljön på gård 8.
- Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av kanaler i samtliga lägenheter och lokaler.
- Föreningen har även besiktigat taken ut- och invändigt, gjort en antimossbehandling av takpannor, rensat hängrännor, tagit bort lav på fasader, klippt vildvin, beskurit fruktträd samt åtgärdat vattenskadan i entré/tvättstuga i kvartersgården på gård 7.
- Ingen tvätt utrustning har behövt bytas under året.

Under året har styrelsen fortsatt att arbeta med frågan gällande installation av Solceller för produktion av el i syfte att täcka behovet i föreningens gemensamma anläggningar så som tvättstugor och undercentraler m.m. Styrelsen har även arbetat med frågan om installation av ladd stolpar till elbilar. Båda dessa frågor var uppe för beslut på extrastämman i november, som beslutade att föreningen ska gå vidare med dessa frågor och utföra installationer.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2019. *hw*



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 973 000 kr.

Utöver det löpande underhållet planeras följande åtgärder under de närmaste fem åren:

- 2020; byte av styr- och reglerutrustning för värmen, byte av återstående takfläktar på gård 6, 8 och 9 samt byte av spiskåpor (exkl. de spiskåpor som bostadsrättshavaren tagit över ansvaret för).
- 2021; målning av tvättstugor och garageportar samt renovering av den yttre miljön på gård 9.
- 2022; genomföra obligatorisk ventilationskontroll i föreningens lokaler samt rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler.
- 2023; målning av skärmtak på balkonger och entréer, taksprång och ståldörrar i anslutning till soprummen.
- 2024; målning av räcken, fönster och altan-/balkongdörrar, byte av hissar i punkthusen samt omfogning av klinkergolv i tvättstugorna.

Utbyte av maskiner i tvättstugan sker löpande efter behov. Under 2020 kommer föreningen även att genomföra installation av Solceller och ladd stolpar för elbilar i enlighet med beslut på extrastämma 2019-11-21.

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.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 815 891 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr enligt plan.

Byte av entrédörrar och låssystem under året har föreningen finansierat med egna medel.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2019. Styrelsen har beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad även inför 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 741 kr/m².

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sin avsättning till den yttre underhållsfonden för framtida underhållsåtgärder.

Under oktober 2019 villkorsändrade föreningen ett lån på 8 250 tkr, ny ränta 1,05 %. Under september 2020 ska föreningen villkorsändra två lån på sammanlagt 9 800 tkr, ränta idag 1,43 %.

Amorteringen under 2020 kommer enligt plan att ligga på ca 1 000 tkr.

Styrelsen bedömer att årsavgiften kommer att ligga oförändrad de närmaste åren.^{hw}



Föreningsinformation

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.

Medlemmar ur styrelsen har gått utbildningen "Grundläggande styrelseutbildning" respektive "Bostadsrättsjuridik 1 och 2" under hösten. Delar av styrelsen har deltagit på ägarträff hos HSB MälarDalarna samt träff med föreningens ekonom för genomgång av budget 2020 och flerårsprognos.

Vid 11 tillfällen har information från styrelsen delats ut i samtliga brevlådor samt publicerats på föreningens hemsida. Information från styrelsen har även anslagits på anslagstavla utanför soprummen samt tagits upp på gårdsmöten. I samband med extrastämman i november skulle även ett medlemsmöte hållas, men ställdes in då extrastämman drog ut på tiden.

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

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

Under året har föreningen gjort en ny energideklaration enligt gällande lagstiftning. Resultatet har inte försämrats i förhållande till den energideklaration som utfördes för cirka 10 år sedan, vilket är positivt med tanke på att fastigheterna åldras.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	10 309	10 290	10 256	10 254	10 221
Resultat efter finansiella poster tkr	2 697	1 123	2 317	-207	-2 243
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	14%	11%	9%	6%	6%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	741	741	741	741	741
Bankskuld kr/m ²	4 488	4 565	4 828	4 904	4 980
Räntekostnader kr/m ²	69	72	97	125	149
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	37%	46%	53%	54%	65%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	77	70	98	78



FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 502 800	1 740 470	1 116 837	1 123 099
Extra avsättning fond för yttre uh enl stämmobeslut		2 000 000		
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-876 901	-1 123 099
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-501 603	501 603	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		973 000	-973 000	
Årets resultat				2 697 473
Belopp vid årets slut	3 502 800	4 211 867	-231 461	2 697 473

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	239 936
Disponerat ur UH-fonden	501 603
Avsatt till UH-fonden	- 973 000
Årets resultat	<u>2 697 473</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 466 012

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 2 000 000
------------------	-------------

Balanseras i ny räkning	466 012
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 211 867 kr.

Styrelsen föreslår en extra avsättning till fond för yttre underhåll för utförda och kommande underhållsåtgärder.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 2 226 076 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 309 133	10 289 979
Summa rörelseintäkter		10 309 133	10 289 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 484 192	-4 493 141
Planerat underhåll	Not 4	-501 603	-2 043 647
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-372 417	-335 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 346 918	-1 346 918
Summa rörelsekostnader		-6 705 130	-8 219 516
Rörelseresultat		3 604 003	2 070 463
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-906 530	-947 364
Summa finansiella poster		-906 530	-947 364
Årets resultat		2 697 473	1 123 099
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-973 000	-1 006 000
Disposition underhållsfond		501 603	2 043 647
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-471 397	1 037 647
Överskott efter förändring av underhållsfond		2 226 076	2 160 746

**HSB brf Persiljan i Örebro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 47 159 679 43 765 021

Mark

Not 9 19 372 035 19 372 035

Markanläggningar

Not 10 2 252 046 2 547 046

68 783 760 65 684 102

Summa anläggningstillgångar

68 783 760 65 684 102**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 0 280

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 774 166 3 099 118

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 51 666 50 551

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 044 177 4422 030 876 3 327 391

Kassa och bank

Not 13 5 000 5 000

Summa omsättningstillgångar

2 035 876 3 332 391**Summa tillgångar****70 819 636** **69 016 493** *mw*

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 502 800	3 502 800
Underhållsfond		4 211 867	1 740 470
		<u>7 714 667</u>	<u>5 243 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-231 461	1 116 837
Årets resultat		2 697 473	1 123 099
		<u>2 466 012</u>	<u>2 239 936</u>
Summa eget kapital		<u>10 180 679</u>	<u>7 483 206</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	48 011 891	58 815 891
		<u>48 011 891</u>	<u>58 815 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 804 000	1 000 000
Leverantörsskulder		263 572	310 544
Aktuell skatteskuld		2 787	4 459
Fond för inre underhåll		72 513	80 127
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 847	7 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 476 347	1 314 611
		<u>12 627 066</u>	<u>2 717 396</u>
Summa skulder		<u>60 638 957</u>	<u>61 533 287</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 819 636</u>	<u>69 016 493</u>

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 697 473	1 123 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 346 918	1 346 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 044 391	2 470 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 437	20 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	105 670	-382 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 121 624	2 107 411
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 446 576	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 446 576	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-3 444 003
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-3 444 003
Årets kassaflöde	-1 324 952	-1 336 592
Likvida medel vid årets början	3 104 118	4 440 710
Likvida medel vid årets slut	1 779 166	3 104 118

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

HSB brf Persiljan i Örebro**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 hyreshus 1,6 %

Byggnader småhus 1,3 %

Markanläggning 5 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *hw*

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 712 512	9 712 512
Hyrer	571 470	568 320
Övriga avgifter	27 179	0
Övriga intäkter	9 582	18 307
Bruttoomsättning	10 320 743	10 299 139
Hyresbortfall	-11 610	-9 160
	10 309 133	10 289 979
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	583 775	560 929
Reparationer	319 809	322 461
El	422 348	412 634
Uppvärmning	1 562 721	1 607 665
Vatten	290 804	287 595
Sophämtning	164 512	161 683
Övriga avgifter	248 597	245 241
Förvaltningskostnader	284 597	284 348
Fastighetsavgift	516 113	514 501
Övriga driftskostnader	90 916	96 084
	4 484 192	4 493 141
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	501 603	2 043 647
	501 603	2 043 647
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 162	73 719
Vicevärdsarvode	201 180	189 180
Övriga arvoden	6 919	6 721
Revisorsarvode	10 044	5 910
Löner och andra ersättningar	2 388	2 388
Sociala kostnader	57 724	57 892
	372 417	335 810
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 051 918	1 051 918
Markanläggningar	295 000	295 000
	1 346 918	1 346 918
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	906 167	945 004
Räntekostnad skattekonto	3	0
Övriga finansiella kostnader	360	2 360
	906 530	947 364

HSB brf Persiljan i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	66 823 738	66 823 738
Årets nyanskaffning	4 446 576	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 270 314	66 823 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 058 717	-22 006 799
Årets avskrivningar	-1 051 918	-1 051 918
Utgående avskrivningar	-24 110 635	-23 058 717
Bokfört värde	47 159 679	43 765 021
Taxeringsvärde för Persiljan 1 o 2, Fänkålen 1 o 3 och Myntan 1 i Örebro. Värdeår 1982 o 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	66 800 000	57 000 000
Byggnad - bostäder småhus	37 670 000	37 670 000
Byggnad - lokaler	443 000	371 000
	104 913 000	95 041 000
Mark - bostäder hyreshus	37 400 000	19 400 000
Mark - bostäder småhus	14 336 000	14 336 000
Mark - lokaler	456 000	309 000
	52 192 000	34 045 000
Taxeringsvärde totalt	157 105 000	129 086 000
Not 9 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 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 452 954	-2 157 954
Årets avskrivningar	-295 000	-295 000
Utgående avskrivningar	-2 747 954	-2 452 954
Bokfört värde	2 252 046	2 547 046

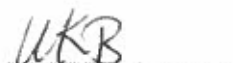
**HSB brf Persiljan i Örebro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	280		
		0	280		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		51 666	50 129		
Övriga fordringar		0	422		
		51 666	50 551		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		5 000	5 000		
		5 000	5 000		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 502 800	1 740 470	1 116 837	1 123 099	
Extra avsättning enligt årsstämma		2 000 000			
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-876 901	-1 123 099	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-501 603	501 603		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		973 000	-973 000		
Årets resultat				2 697 473	
Belopp vid årets slut	3 502 800	4 211 867	-231 461	2 697 473	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	823377	1,43%	2020-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	823378	1,43%	2020-09-30	6 804 000	0
Stadshypotek AB	903081	1,54%	2022-03-30	9 693 000	0
Stadshypotek AB	934952	1,49%	2022-10-30	8 352 000	1 000 000
Stadshypotek AB	952226	1,54%	2023-03-01	4 696 108	0
Swedbank Hyp. AB	852599828	1,39%	2021-06-23	18 020 783	0
Swedbank Hyp. AB	2855657835	1,05%	2024-10-25	8 250 000	0
				58 815 891	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				48 011 891	
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					53 815 891
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				66 212 000	66 212 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				66 212 000	66 212 000
Not 16 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)				9 804 000	0
				10 804 000	1 000 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 993	2 701
Källskatt				5 854	4 954
				7 847	7 655
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				772 295	820 424
Upplupna räntekostnader				82 938	97 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				621 114	396 740
				1 476 347	1 314 611
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Under 2020 ska föreningen genomföra installation av Solceller och ladd stolpar för elbilar i enlighet med beslut på extrastämma till en kostnad av cirka 3 500 tkr respektive 250 tkr. *lww*

HSB brf Persiljan i Örebro**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Örebro, 2020-03-24


Anders Cederström
Anna Asplund Wittenström
Ann-Sofi Hageräs
Tomas Toresson
Kristina Forsgren
Linnéa Brynval
Marina Korsgren
Robert Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07


Henry Dahlevi

Av stämman vald revisor


Heléne MalmgrenBöRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Persiljan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, vi är skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Persiljan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 7/4 2020


Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

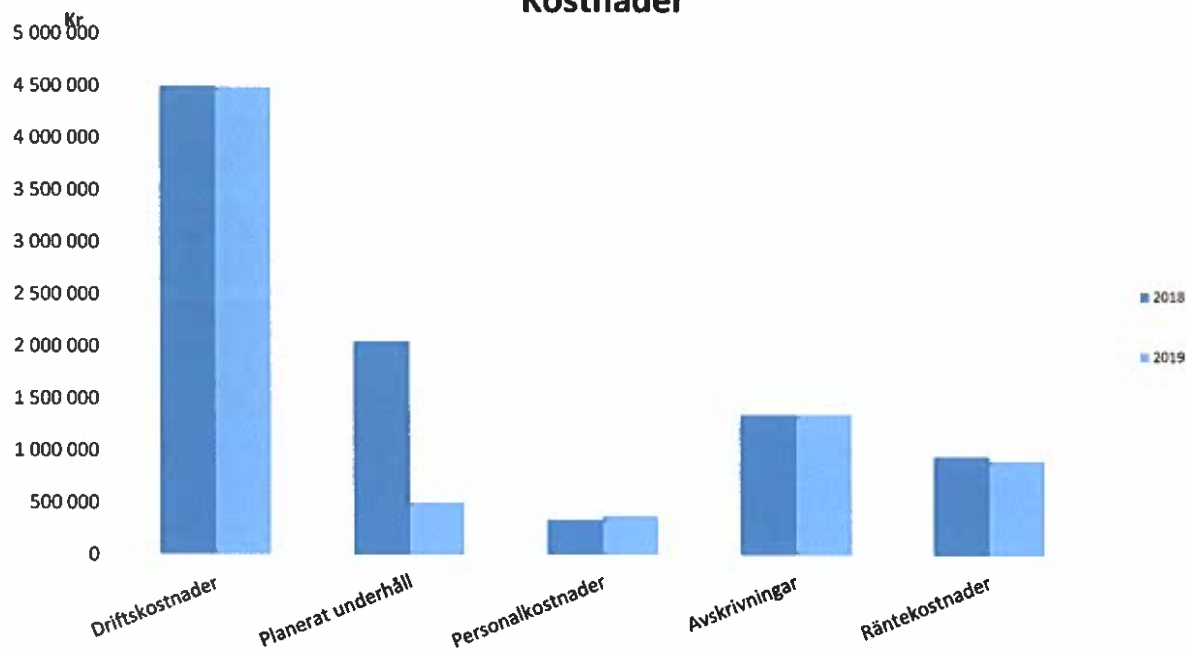

Henry Dahlevi

Av föreningen vald revisor

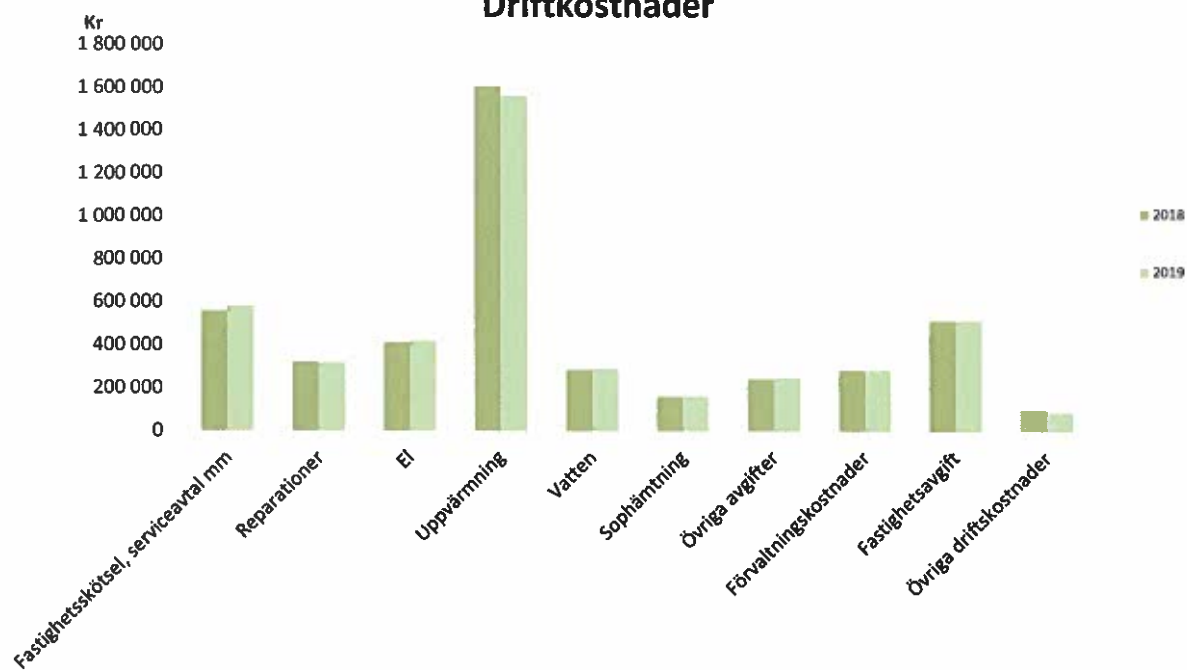


HSB brf Persiljan i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Persiljan i Örebro

År 2020-2024

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, långsiktigt 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 erbjuds 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.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	0 %	0 %	0 %	1,5 %	1,5 %

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 Mälardalen 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
2020	Byte av återstående takfläktar, byte av styr- och reglerutrustning, byte av spiskåpor, löpande byte av maskiner i tvättstugorna samt installation av laddstolpar för elbilar.	1 806 000
2021	Målning av tvättstugorna och garageportar, renovering av den yttre miljön på gård 9 samt löpande byte av maskiner i tvättstugorna	485 000
2022	Genomföra OVK i föreningens lokaler, rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler samt löpande byte av maskiner i tvättstugorna.	216 000
2023	Målning av skärmtak på balkonger och entréer, taksprång och ståldörrar i anslutning till soprummen samt löpande byte av maskiner i tvättstugorna.	710 000
2024	Målning av räcken, fönster och altan-/balkongdörrar, byte av hissar i punkthusen, omfogning av klinkergolv i tvättstugorna samt löpande byte av maskiner i tvättstugorna.	826 000

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 läggas alternativt senare läggas 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
2020	Installation av solceller	3 500 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter	5 %	0 %	5 %	0 %	5 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Tomträttsavgäld	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank AB	8 250 000	2019-10-25	1,88 %	1,05 %	Bunden

Föreningens fastigheter

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

Information till delägarna



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.

Ort och datum

Örebro den 24 / 3 - 2020

HSBs Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro


Kristina Forsgren


Anders Cederström