



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



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, Fämkålen 1 och Fämkålen 3, och 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 dessutom:

- 104 garage varav 28 med motorvärmare, 60 utan motorvärmare och 16 med laddbox för elbil
- 36 p-platser med motorvärmare, 35 p-platser utan motorvärmare och 8 med laddbox för elbil (det har tillkommit 2 st p-platser under 2020)
- 5 kvartersgårdar

Byggnaderna har under 2020 varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring, där även bostadsrättstillägget ingått. Från och med 2021-01-01 har föreningen nytt försäkringsbolag, Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-25.

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



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

Åtgärd	År
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
Installation av laddboxar för elbilar	2020
Byte av styr- och reglerutrustning i föreningens undercentraler	2020
Byte av åtta takfläktar	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 222 (220 år 2019) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en.

Under året har 3 (4 år 2019) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Kristina Forsgren	ordförande
Anders Cederström	vice ordförande
Marina Korsgren Back	sekreterare
Robert Malm	ledamot
Ann-Sofi Hägerås	ledamot
Henrik Särnbrink	ledamot
Patrik Törnblom	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Cederström, Marina Korsgren Back Robert Malm och Ann-Sofi Hägerås.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marina Korsgren Back, Kristina Forsgren, Anders Cederström och Johan Ledung två i förening.

Styrelsens kompetens

Kristina Forsgren, 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 Maria Widholm med Monica Sandström som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Rippe, Mats Johannsen, 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 Robert Malm som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26 i kvartersgården, gård 8 (Mejramvägen 64). På stämman deltog 45 medlemmar. Föreningen använde sig av poströstning vid ordinarie föreningsstämma.

Underhåll och investeringar

Utöver det löpande underhållet har bl. a. följande arbeten genomförts under 2020:

- installation av laddboxar för elbilar
- byte av återstående takfläktar (8 st) på gård 6, 8 och 9
- byte av styr- och reglerutrustning i föreningens undercentraler
- upphandling av nya spiskåpor (exkl. de spiskåpor som bostadsrättshavaren tagit över ansvaret för), installationen av dessa har dock blivit uppskjuten till 2021 p.g.a. pandemin
- upprustning runt ris-och kompostfacken (dränerat och grusat upp samt satt upp nya skyltar)
- uppsättning av nytt staket runt p-platsen mellan gård 8 och 9
- byte av en tvättmaskin (gård 9)
- förbättringsmålning av plåttak där färgen släppt, byte till plana lock på kvarvarande kupolbrunnar, säkrat utfart från gård 8 genom att sätta upp en bom, klippning av vildvin och fruktträd, åtgärdat sättningar och avrinningsstopp, fyllt på singel vid garage samt säkrat takluckorna så de inte ska blåsa upp.

Under hösten, i samband med att den befintliga styr- och reglerutrustningen i föreningens undercentraler byttes, tecknade föreningen ett s.k. Energitryggavtal med HSB Mälardalarna. Avtalet innebär att HSB skräddarsyr drift och skötsel av föreningens undercentraler i syfte att sänka föreningens uppvärmningskostnader (utan att behöva ge avkall på komforten). Förutom att den nya utrustningen är effektivare möjliggör den även att HSB kan koppla upp sig digitalt och på så sätt aktivt arbeta med energibesparande åtgärder åt föreningen. Som ett led i detta arbete kommer även en rumsgivare att installeras i varje lägenhet. Detta skulle ha gjorts under hösten, men har blivit uppskjutet till 2021 p.g.a. pandemin. *Max*

Under året har styrelsen även fortsatt att arbeta med frågan gällande installation av solceller på garagetaken utifrån beslut på extrastämman hösten 2019. Den oberoende konsult som anlätades för att ta fram ett upphandlingsunderlag kom fram till att en betydligt mindre anläggning var möjlig jämfört med vad som låg till grund för stämmobeslutet. Styrelsen ansåg inte att det var ekonomiskt försvarbart att genomföra installationen samt att det inte låg i linje med beslutet på extrastämman. Utifrån detta beslutade styrelsen att lägga ner solcellsprojektet på garagetaken. Frågan kommer att tas upp igen när det blir aktuellt att byta tak på föreningens bostadshus. Styrelsens ambition är dock att alltid på olika sätt värna om miljön och verka för en långsiktigt hållbar utveckling i sitt arbete.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 901 000 kr.

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

- 2021; målning av garageportar samt renovering av den yttre miljön på gård 9. Under året kommer även byte av spiskåporna (exkl. de spiskåpor som bostadsrättshavaren tagit över ansvaret för), som pga. pandemin skjutits fram ett år, att genomföras.
- 2022; målning av dörrar till förråd och undercentraler samt genomföra OVK i föreningens lokaler och rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler.
- 2023 målning av skärmtak på balkonger och entréer, taksprång samt stäldörrar i anslutning till soprummen och punkthusen.
- 2024; målning av räcken, 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, målning av stuprör och hängrännor samt genomföra OVK och rensning av kanalerna i både lägenheter och lokaler.

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 läggs alternativt senareläggs i förhållande till underhållsplanen.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 815 891 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr enligt plan samt gjort en extra amortering på 1 000 000 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2020. Styrelsen har beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad även inför 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 741 kr/m². Under 2021 har styrelsen bedömt att det finns utrymme för en avgiftsfri månad (juli), det är framför allt de senaste årens låga räntenivåer som möjliggör detta. Garage och parkeringsplatser ska dock betalas som vanligt.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sin avsättning till den yttre underhållsfonden för framtida underhållsåtgärder. 



Under september 2020 villkorsändrade föreningen två lån på sammanlagt 8 804 tkr, ny ränta 0,96 %. Under juni 2021 ska föreningen villkorsändra ett lån på sammanlagt 18 021 tkr, ränta idag 1,39 %.

Amorteringen under 2021 kommer enligt plan att ligga på ca 1 000 tkr.
Styrelsen bedömer att årsavgiften kommer att ligga oförändrad de närmaste åren.

Installationen av laddboxar för elbilar som gjorts under året har finansierats dels med statsbidrag (50 %), dels med egna medel. I och med att byte av spiskåpor och installation av rumsgivare blivit uppskjutna p.g.a. pandemin kommer kostnaderna för dessa att belasta resultatet 2021.

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.

Ledamöter i styrelsen har under året deltagit i kurs för sekreterare samt i kursen "Styrelsens ansvar". Styrelsen har deltagit på ägarträff, ordförandeträff och verksamhetsmöte som arrangerades av HSB MälarDalarna samt träff med föreningens ekonom för genomgång av budget 2021 och flerårsprognos.

Vid 8 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.

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

P.g.a. pandemin har inga medlemsaktiviteter genomförts under året så som gårdsmöten och städdagar. De uppgifter som normalt utförs på gårdarnas städdagar organiserades på så sätt att medlemmarna kunde genomföra dem individuellt.

Föreningen har under året skrivit nya hyresavtal med samtliga medlemmar som hyr garage och/eller p-plats beroende på ändrade förutsättningar i samband med installationen av laddboxar för elbilar. I de nya avtalen har även skrivits in en klausul som reglerar höjning av hyrorna.

Styrelsen har tagit fram en instruktion för gårdsmöten och gårdsstädning så att vi har en gemensam struktur att utgå från. När det gäller gårdsmöten har demokratifrågan varit uppe för diskussion och instruktionen innehåller bland annat hur långt i förväg ett möte ska aviseras och vad dagordningen ska innehålla. När det gäller gårdsstädningarna har styrelsen satt en lägsta nivå på vad som ska genomföras.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	10 282	10 309	10 290	10 256	10 254
Resultat efter finansiella poster tkr	2 711	2 697	1 123	2 317	-207
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	14%	11%	9%	6%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	741	741	741	741	741
Bankskuld kr/m ²	4 336	4 488	4 565	4 828	4 904
Räntekostnader kr/m ²	63	69	72	97	125
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	36%	37%	46%	53%	54%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	69	74	77	70	98

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 502 800	4 211 867	-231 461	2 697 473
Extra avsättning fond för yttre uh enl stämmobeslut		2 000 000		
Omföring av årets resultat enligt årstämma			697 473	-2 697 473
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-433 985	433 985	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		901 000	-901 000	
Årets resultat				2 711 392
Belopp vid årets slut	3 502 800	6 678 882	-1 003	2 711 392



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	466 012
Disponerat ur UH-fonden	433 985
Avsatt till UH-fonden	- 901 000
Årets resultat	<u>2 711 392</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 710 389

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 2 000 000
Balanseras i ny räkning	710 389

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 678 882 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 2 244 377 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Persiljan i Örebro**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 281 984	10 309 133
Summa rörelseintäkter		10 281 984	10 309 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 478 573	-4 484 192
Planerat underhåll	Not 4	-433 985	-501 603
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-401 343	-372 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 435 849	-1 346 918
Summa rörelsekostnader		-6 749 750	-6 705 130
Rörelseresultat		3 532 234	3 604 003
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-820 842	-906 530
Summa finansiella poster		-820 842	-906 530
Årets resultat		2 711 392	2 697 473
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-901 000	-973 000
Disposition underhållsfond		433 985	501 603
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-467 015	-471 397
Överskott efter förändring av underhållsfond		2 244 377	2 226 076

**HSB brf Persiljan i Örebro****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	46 018 830	47 159 679
Mark	Not 9	19 372 035	19 372 035
Markanläggningar	Not 10	2 486 922	2 252 046
		<u>67 877 787</u>	<u>68 783 760</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 877 787</u>	<u>68 783 760</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	33	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 961 744	1 774 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	75 280	51 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>714 591</u>	<u>205 044</u>
		3 751 648	2 030 876

Kassa och bank	Not 13	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 756 648</u>	<u>2 035 876</u>
Summa tillgångar		<u>71 634 435</u>	<u>70 819 636</u>

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 502 800	3 502 800
Underhållsfond	6 678 882	4 211 867
	<u>10 181 682</u>	<u>7 714 667</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 003	-231 461
Årets resultat	2 711 392	2 697 473
	<u>2 710 389</u>	<u>2 466 012</u>
Summa eget kapital	<u>12 892 071</u>	<u>10 180 679</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 37 795 108	48 011 891
	<u>37 795 108</u>	<u>48 011 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 19 020 783	10 804 000
Leverantörsskulder	633 913	263 572
Aktuell skatteskuld	0	2 787
Fond för inre underhåll	0	72 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 7 042	7 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 285 518	1 476 347
	<u>20 947 256</u>	<u>12 627 066</u>
Summa skulder	<u>58 742 364</u>	<u>60 638 957</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>71 634 435</u>	<u>70 819 636</u>

Hax

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 711 392	2 697 473
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 435 849	1 346 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 147 241	4 044 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-533 194	-28 437
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	103 407	105 670
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 717 454	4 121 624
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-529 876	-4 446 576
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-529 876	-4 446 576
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 187 578	-1 324 952
Likvida medel vid årets början	1 779 166	3 104 118
Likvida medel vid årets slut	2 966 744	1 779 166

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 1,6 %

Markanläggningar 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

Lån som förfaller till betalning 2021 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 21,4 % (2020) 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.

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 712 509	9 712 512
	Hyror	577 005	571 470
	Övriga avgifter	1 269	27 179
	Övriga intäkter	1 191	9 582
	Bruttoomsättning	10 291 974	10 320 743
	Hyresbortfall	-9 990	-11 610
		10 281 984	10 309 133
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	544 023	583 775
	Reparationer	401 738	319 809
	El	322 404	422 348
	Uppvärmning	1 466 948	1 562 721
	Vatten	350 053	290 804
	Sophämtning	187 298	164 512
	Övriga avgifter	282 199	248 597
	Förvaltningskostnader	274 623	284 597
	Fastighetsavgift	522 877	516 113
	Övriga driftskostnader	126 410	90 916
		4 478 573	4 484 192
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	433 985	501 603
		433 985	501 603
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	121 772	94 162
	Vicevärdsarvode	207 180	201 180
	Övriga arvoden	3 912	6 919
	Revisorsarvode	6 317	10 044
	Löner och andra ersättningar	5 136	2 388
	Sociala kostnader	57 026	57 724
		401 343	372 417
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 140 849	1 051 918
	Markanläggningar	295 000	295 000
		1 435 849	1 346 918
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	820 478	906 167
	Räntekostnader kortfristiga skulder	4	3
	Övriga finansiella kostnader	360	360
		820 842	906 530

**HSB brf Persiljan i Örebro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	71 270 314	66 823 738
Årets nyanskaffning	0	4 446 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 270 314	71 270 314
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 110 635	-23 058 717
Årets avskrivningar	-1 140 849	-1 051 918
Utgående avskrivningar	-25 251 484	-24 110 635
Bokfört värde	46 018 830	47 159 679
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	66 800 000
Byggnad - bostäder småhus	37 670 000	37 670 000
Byggnad - lokaler	443 000	443 000
	104 913 000	104 913 000
Mark - bostäder hyreshus	37 400 000	37 400 000
Mark - bostäder småhus	14 336 000	14 336 000
Mark - lokaler	456 000	456 000
	52 192 000	52 192 000
Taxeringsvärde totalt	157 105 000	157 105 000
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
Årets investeringar	529 876	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 529 876	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 747 954	-2 452 954
Årets avskrivningar	-295 000	-295 000
Utgående avskrivningar	-3 042 954	-2 747 954
Bokfört värde	2 486 922	2 252 046



HSB brf Persiljan i Örebro

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	33	0			
		33	0			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	24 739	0			
	Skattekonto	50 541	51 666			
		75 280	51 666			
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	4 211 867	-231 461	2 697 473	
	Extra avsättning enligt årsstämma		2 000 000			
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			697 473	-2 697 473	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-433 985	433 985		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		901 000	-901 000		
	Årets resultat				2 711 392	
	Belopp vid årets slut	3 502 800	6 678 882	-1 003	2 711 392	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	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	903081	1,54%	2022-03-30	9 693 000	0
	Stadshypotek AB	934952	1,49%	2022-10-30	7 352 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	952226	1,54%	2023-03-01	4 696 108	0
	Swedbank	852599828	1,39%	2021-06-23	18 020 783	0
	Swedbank	2855657835	1,05%	2024-10-25	8 250 000	0
					56 815 891	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				37 795 108	
	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					51 815 891
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				66 212 000	66 212 000
	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)				18 020 783	9 804 000
					19 020 783	10 804 000
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				1 788	1 993
	Källskatt				5 254	5 854
					7 042	7 847
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				809 987	772 295
	Upplupna räntekostnader				79 104	82 938
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				396 427	621 114
					1 285 518	1 476 347



HSB brf Persiljan i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-03-11


Anders Cederström


Ann-Sofi Hägelås

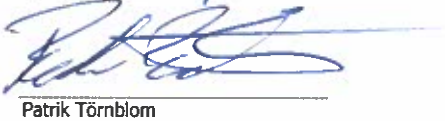

Henrik Sjöbom


Kristina Forsgren


Linnéa Brynvald


Robert Malm


Marina Korsgren


Patrik Törnblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07


Maria Widholm

Av stämman vald revisor


Åsa Axell

BoRevision 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 2020.

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 2020 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 2020 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7/4 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Widholm

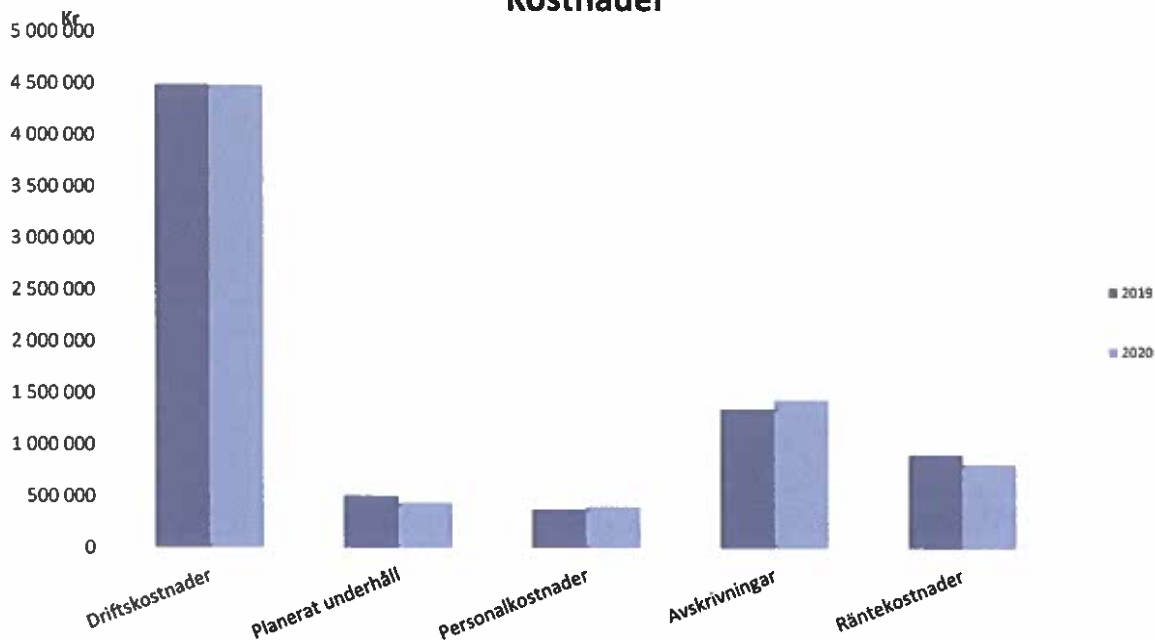
Av föreningen vald revisor



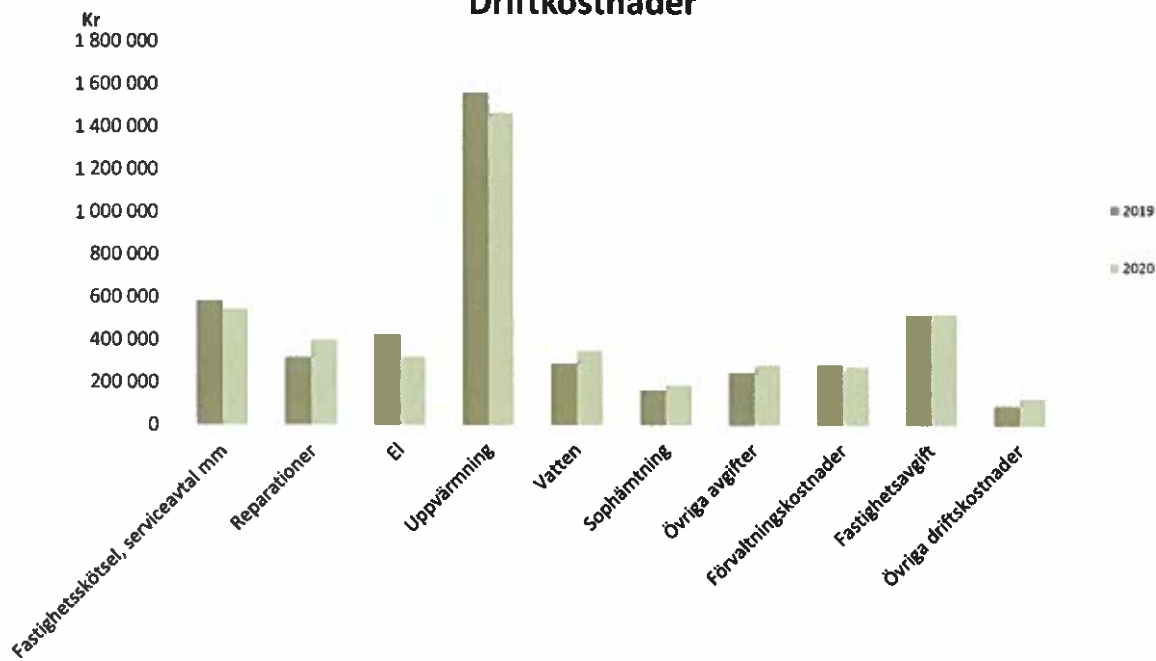
Org Nr: 716411-6076

HSB brf Persiljan i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Persiljan i Örebro

År 2021-2025

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.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
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 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
2021	Byte av spiskåpor, målning av garageportar, renovering av den yttre miljön på gård 9 samt löpande byte av maskiner i tvättstugorna och av takfläktar på de radhus som har egen fläkt.	1 512 000
2022	Genomföra OVK i föreningens lokaler, rensning av ventilationskanalerna i både lägenheter och lokaler, målning av dörrar till förråd och undercentraler samt löpande byte av takfläktar på de radhus som har egen fläkt.	252 000
2023	Målning av skärmtak på balkonger och entréer, taksprång och ståldörrar i anslutning till soprummen och punkthusen samt löpande byte av takfläktar på de radhus som har egen fläkt.	1 041 000
2024	Målning av räcken, fönster och altan-/balkongdörrar, byte av hissar i punkthusen, omfogning av klinkergolv och målning av väggar m.m. i tvättstugorna samt löpande byte av takfläktar på de radhus som har egen fläkt.	2 780 000
2025	Byte av entrépartier till kvartersgårdarna, målning av stuprör och hängrännor samt OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler i både lägenheter och lokaler samt löpande byte av takfläktar på de radhus som har egen fläkt.	628 000

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 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 biträttats 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.

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
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 %	2021	2022	2023	2024	2025
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 %
Tomträttsavgäld	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2021	2022	2023	2024	2025
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)
Stadshypotek	3 000 000	2020-09-30	1,43 %	0,96 %	Bunden
Stadshypotek	6 804 000	2020-09-30	1,43 %	0,96 %	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 11 / 3 - 2021

HSBs Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro


Kristina Forsgren


Anders Cederström