



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Tåget i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tåget i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1062 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkullen 1	1973-04-12	1973 och 1974
Stenskarven 1	1973-04-12	1973 och 1974

Totalt 2 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
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15920
116	p-platser, p-platser med el, husvagn och mc-plats	0
140	garageplatser	0
Totalt 488 objekt		15920

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 152 st 2 rok, 56 st 3 rok. Inom föreningen finns dessutom 6 st tvättstugor, 1 st övernattninglägenhet, bastu, 2 st hobbyrum, 2 st motionsrum samt 3 st miljöhus. Föreningen äger även en samlingslokal (370 kvm) som byggdes 2005 med adress Dolomitvägen 60 A.

Den ekonomiska förvaltningen samt den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den yttre skötseln har Ute mark & miljö i Örebro AB ansvarat för.

Lokalvården har skötts av Eva Koppfält Svensson. Skötseln av de tre miljöhusen har Claes-Göran Svensson ansvarat för. Bastuvärd har Christina Hedlund varit. Gårdsvärdar har varit Lis-Beth Andersson och Iren Carlsson. Flaggvakt har Gunnar Green och Göran Wiberg ansvarat för.

Föreningen har avtal med Tele2 (Com Hem) gällande kabel-TV och bredband. Dessutom finns ett fibernät som tillhandahålls av Telia.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Green	Ordförande	2021-06-15	
Urban Stenander	Ledamot	2016-06-01	
Erik Forsberg	Ledamot	2007-05-10	
Gunvor Elisabet Gard	Ledamot	2020-06-24	
Karl Göran Algroth	Ledamot	2021-06-15	2022-05-16
Christina Hedlund	Ledamot	2018-05-02	
Lars Dellsäter	Ledamot	2022-05-16	
Lars-Åke Kvist	Ledamot	2018-05-02	2022-05-16
Eva Rebecka Krause	Ledamot	2022-05-16	
Tommy Hagsten	HSB Ledamot	2021-10-05	
Hampus Granström	Ledamot	2020-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Gréen, Erik Forsberg, Gunvor Gard och Rebecka Krause samt Urban Stenander.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft höst-/budgetmöte.

Firmatecknare har varit: Urban Stenander, Erik Forsberg, Gunvor Elisabet Gard och Gunnar Green två i förening.

Firman tecknas i enlighet med bestämmelserna i föreningens stadgar 2011 version 5.

Revisorer har varit: Gittan Kindgren med Catrin Grahn som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kjell Vannestål (sammankallande), Birgitta Evertsson, Göran Wiberg samt Birgit Meijer, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Susanne Granström.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Gunnar Green med Erik Forsberg som ersättare.

Erik Forsberg, Urban Stenander, Gunnar Green samt vicevärden Susanne Granström innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15 i föreningens lokal Dolomiten. På stämman deltog 47 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 417 522 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 473 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-11.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Ett lån på 3,5 mkr (1,50 %) förfaller under år 2023 och skall förnyas. Därefter förfaller årligen under perioden 2024 – 2027 ytterligare fyra lån i storleksordning 2,9 – 5,4 mkr. De årliga amorteringarna uppgår till ca. 0,7 mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan på de lån som förfaller under åren 2024-2027 är 1,20 %.

Föreningens största kostnadsposter utgörs av de taxeburna kostnaderna (42 %) samt fastighetsskötsel inkl. reparationer och avsättning till underhållsfonden (22 %). Vid ett ränteläge på 5% beräknas räntekostnaderna öka från 328 tkr till 801 tkr.

Enligt föreningens långsiktiga planering finns det ett behov av att höja månadsavgifterna med 22 % under den kommande 5-årsperioden. Det faktiska höjningsbehovet är framför allt beroende av inflationsutvecklingen (3 % i planen), framtida räntekostnader (5 % i planen vid omsättning), politiska beslut samt utvecklingen för de taxeburna kostnaderna fjärrvärme, el, vatten och sophantering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Omläggning av tak
2005	Nybyggnation av samlingslokal
2012	Enhetsmätning el (IMD)
2017	Nya ytterdörrar

Reparationer och åtgärder utöver underhållsplan; Kontroll och översynsåtgärder på fastigheternas el-undercentraler (261 tkr), Uppgradering av brandskydd i källarhusen (82 tkr), ventilationsåtgärder i källarhusen (45 tkr).
De totala reparationskostnaderna uppgick till 673 tkr.

Åtgärder i enlighet med underhållsplan: Byte och installationsarbeten torkskåp (236 tkr). Förbättringsarbete, lekpark (33 tkr).

Under den närmaste femårsperioden finns åtgärder uppgående till drygt 14 mkr upptagna i föreningens underhållsplan. Dessa kommer att utföras vid behov och kan komma att senareläggas om behovet ännu ej uppstått. För genomförandet av samtliga dessa åtgärder kommer en upplåning i storleksordning 5-10 mkr att erfordras.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren.

Större åtgärder vilka skall utföras enligt underhållsplanen under femårsperioden är: Byte takbeläggning (2,9 mkr), diverse målningsarbeten (2,3 mkr), byte av garageportar (1,7 mkr), byte av hängrännor och stuprör (1,5 mkr), asfalteringsarbeten (1,4 mkr), byte tvätt-utrustning (0,8 mkr), byte av lekutrustning (0,5 mkr), upprustning, miljöhus (0,4 mkr), byte av takplåt, hängrännor och stuprör på garagen (0,4 mkr), stamspolning (0,3 mkr), byte utrustning i undercentraler (0,2 mkr), byte av nätstängsel (0,2 mkr) samt OVK-besikningar (0,1 mkr).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 (22) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 274 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har deltagit på informationsträffar anordnade av HSB samt på en lokal fastighetsmässa.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året genom utskick av Tågnytt. Under 2022 skickades 12 stycken ut. Föreningen har en egen e-postadress info@brftaget.se och en hemsida med adress www.brftaget.se.

Föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet är flitigt utnyttjad. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 21 600 (6 050) kronor. Under året bytte 8 (22) lägenheter ägare till ett genomsnittligt överlåtelsepris på 16 814 (16 521) kronor per kvadratmeter.

Fritidskommittén har efter pandemin mjukstartat med följandeaktiviteter.

Februari: Fikaträff

Mars: Sopplunch, pubafton och fikaträff

April: Sopplunch och fikaträff

Juni: Trädgårdsfika

Juli: Trädgårdsfika

Augusti: Kräfftast, trädgårdsfika och Loppis

September: Sopplunch, Städdag och pubafton

Oktober: Kvällssoppa

November: Sopplunch, Vinprovning

December: Julbord, Luciafirande med elever från Lundbyskolan årskurs 3 samt nyårsfest.

Medlemmar har träffats veckovis för att spela minigolf (inomhus vintertid) samt boule (sommartid) Läsecirkel veckovis (höst-vinter).

Husombud

Hus 1 Torgny Breitner Dolomitvägen 112-118

Hus 2 Lisbeth Andersson Dolomitvägen 62-66

Hus 3 Lisa Högenius Dolomitvägen 102-110

Hus 4 Göran Wiberg Dolomitvägen 68-76

Hus 5 Ing-Marie Hagström Dolomitvägen 92-100

Hus 6 Urban Stenander Dolomitvägen 78-82

Hus 7 Birgit Meijer Dolomitvägen 84-90

Hus 8 Kerstin Persson Dolomitvägen 32-38

Hus 9 Daniel Elisson Dolomitvägen 26-30

Hus 10 Eva Koppfält Svensson Dolomitvägen 40-48

Hus 11 Suzanne Granström Dolomitvägen 16-24

Hus 12 Christna Hedlund Dolomitvägen 50-58

Hus 13 Gunvor Gard Dolomitvägen 10-14

Hus 14 Iren Carlsson Dolomitvägen 2-8

Under år 2023 utförs en radonmätning. En statusundersökning av föreningens samtliga lägenheter planeras.

Föreningen kommer att fira sitt 50-årsjubileum under år 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	102	128	118	98	115
Skuldsättning, kr/kvm	1 192	1 236	1 279	1 353	1 398
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	213	208	187	195	189
Driftskostnad, kr/kvm	480	447	437	436	421
Årsavgifter, kr/kvm	581	572	561	544	539
Totala intäkter, kr/kvm	635	628	608	595	590
Nettoomsättning, tkr	10 338	10 140	9 916	9 682	9 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	593	965	389	-108	900
Soliditet, %	34	32	30	29	28

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	799 000	0	0	799 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 573 457	0	218 684	5 792 141
S:a bundet eget kapital, kr	6 372 457	0	218 684	6 591 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 069 432	965 426	-218 684	4 816 174
Årets resultat, kr	965 426	-965 426	593 240	593 240
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 034 858	0	374 556	5 409 414
S:a eget kapital, kr	11 407 315	0	593 240	12 000 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 316 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	5 034 858
Årets resultat, kr	593 240
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 316
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 409 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 409 414

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	10 307 754	10 140 153
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	29 881	84 709
Summa rörelseintäkter		10 337 635	10 224 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 815 599	-7 277 091
Planerat underhåll	Not 5	-254 316	-318 486
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-632 403	-589 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 282	-810 282
Summa rörelsekostnader		-9 512 600	-8 995 020
Rörelseresultat		825 035	1 229 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 133	8 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-257 928	-272 645
Summa finansiella poster		-231 795	-264 417
Årets resultat		593 240	965 426
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-473 000	-547 000
Disposition underhållsfond		254 316	318 486
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-218 684	-228 514
Överskott efter förändring av underhållsfond		374 556	736 912

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	24 294 548	25 104 830
Mark	Not 11	2 325 000	2 325 000
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>26 619 548</u>	<u>27 429 830</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	2 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 619 548</u>	<u>29 429 830</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	20 639	3 521
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 951 972	4 879 552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	97 812	66 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>810 808</u>	<u>733 838</u>
		4 881 231	5 683 805
Kassa och bank	Not 16	3 050 487	28 030
Summa omsättningstillgångar		<u>7 931 718</u>	<u>5 711 835</u>
Summa tillgångar		<u>35 551 266</u>	<u>35 141 665</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		799 000	799 000
Underhållsfond		5 792 141	5 573 457
		<u>6 591 141</u>	<u>6 372 457</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 816 174	4 069 432
Årets resultat		593 240	965 426
		<u>5 409 414</u>	<u>5 034 858</u>
Summa eget kapital		<u>12 000 556</u>	<u>11 407 315</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	15 351 222	14 006 312
		<u>15 351 222</u>	<u>14 006 312</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 066 300	6 121 210
Leverantörsskulder		864 075	585 588
Aktuell skatteskuld		13 245	0
Fond för inre underhåll		1 598 096	1 537 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 183	45 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 645 590	1 438 439
		<u>8 199 489</u>	<u>9 728 038</u>
Summa skulder		<u>23 550 711</u>	<u>23 734 350</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 551 266</u>	<u>35 141 665</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	593 240	965 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	810 282	810 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 403 522	1 775 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 007	-130 645
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	526 361	-145 211
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 804 877	1 499 852
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-710 000	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-710 000	-710 000
Årets kassaflöde	1 094 877	789 852
Likvida medel vid årets början	6 907 582	6 117 730
Likvida medel vid årets slut	8 002 459	6 907 582

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 1,8 %
Samlingslokal 1,4 %
Garage 5 %
Inventarier 20 %

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 3 513 812 kr. (3 513 812 kr)

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Kvinnor	0,5	0,5
	0,5	0,5

Föreningen har anställt vicevärd (kvinna, hlvtid). Övriga löner och arvode betalas ut till lokalvärdare (kvinna, deltid), utemiljö o flaggvakt (1 stycken, deltid) och miljöhusansvarig (1 stycken, deltid) samt bastuansvarig (1 stycken, deltid). Föreningens pensionsåtagande är säkrade genom Fora Försäkringscentral. Utöver detta finns inga åtagande för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvedelag.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 241 774	9 105 144
Hyror	766 020	765 810
Övriga avgifter	449 131	452 169
Övriga intäkter	76 279	35 231
Bruttoomsättning	10 533 204	10 358 354
Hyesrabatter och övriga avdrag	-349	0
Hyesbortfall	-45 105	-38 205
Avsatt till inre fond	-179 996	-179 996
	10 307 754	10 140 153
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	29 881	84 709
	29 881	84 709
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 176 661	1 152 587
Reparationer	706 687	579 834
El	834 872	776 445
Uppvärmning	2 005 401	2 079 701
Vatten	633 780	545 411
Sophämtning	399 411	344 524
Övriga avgifter	783 487	763 781
Förvaltningskostnader	747 321	461 722
Fastighetsavgift	352 408	338 488
Övriga driftskostnader	175 571	234 597
	7 815 599	7 277 091
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	254 316	135 097
Underhåll utöver plan	0	183 389
	254 316	318 486
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	139 186	117 094
Vicevärdsarvode	5 851	0
Övriga arvoden	48 548	28 040
Revisorsarvode	13 000	7 896
Sociala kostnader	115 998	105 337
	322 583	258 367
Övriga		
Vicevärd	216 941	195 046
Övriga arbeten (timersättning för Brfs räkning, städning mm)	101 748	109 208
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 343	7 222
Förändring semesterlöneskuld	-15 195	23 960
Löneskatt	0	25
Pensionskostnader och förpliktelser	-1 017	-4 666
	309 820	330 795
	632 403	589 161
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	810 282	810 282
	810 282	810 282

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	26 008	8 228
	Ränteintäkter skattekonto	109	0
	Övriga finansiella intäkter	16	0
		26 133	8 228
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	257 928	272 009
	Övriga finansiella kostnader	0	636
		257 928	272 645

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 759 574	44 759 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 759 574	44 759 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 654 744	-18 844 462
Årets avskrivningar	-810 282	-810 282
Utgående avskrivningar	-20 465 026	-19 654 744
Bokfört värde	24 294 548	25 104 830
Taxeringsvärde för Stenkullen 1 och Stenskarven 1 i Örebro. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	169 000 000	143 000 000
	169 000 000	143 000 000
Mark - bostäder hyreshus	87 000 000	83 000 000
	87 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde totalt	256 000 000	226 000 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 325 000	2 325 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 325 000	2 325 000
Bokfört värde	2 325 000	2 325 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	207 991	207 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 991	207 991
Ingående avskrivningar	-207 991	-207 991
Utgående avskrivningar	-207 991	-207 991
Bokfört värde	0	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-12-17, ränta 0,55 %	0	2 000 000
SBAB, placeringskonto. Löptid 2023-12-15, ränta 2,85 %	1 000 000	0
	1 000 000	2 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 639	3 521		
		20 639	3 521		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	675		
Skattekonto		97 812	66 219		
		97 812	66 894		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		3 040 487	18 030		
Handkassa		10 000	10 000		
		3 050 487	28 030		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	799 000	5 573 457	4 069 432	965 426	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			965 426	-965 426	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-254 316	254 316		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		473 000	-473 000		
Årets resultat				593 240	
Belopp vid årets slut	799 000	5 792 141	4 816 174	593 240	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	285115	1,50%	2023-03-30	3 456 300	100 000
Stadshypotek AB	382638	1,15%	2024-09-01	3 223 587	150 000
Stadshypotek AB	430712	1,13%	2025-06-01	2 879 625	150 000
Stadshypotek AB	502883	0,92%	2026-09-01	4 446 800	170 000
Stadshypotek AB	529274	1,45%	2027-01-30	5 411 210	140 000
				19 417 522	710 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 351 222	
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					15 867 522
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				31 175 000	31 175 000
Summa ställda säkerheter				31 175 000	31 175 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				710 000	710 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 356 300	5 411 210
				4 066 300	6 121 210
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 751	20 303
Källskatt				5 182	24 157
Övriga kortfristiga skulder				1 250	975
				12 183	45 435
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				912 991	856 179
Upplupna räntekostnader				21 408	22 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				711 191	559 757
				1 645 590	1 438 439
Not 22 Eventualförpliktelser					
Fastigo				6 890	6 405

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Christina Hedlund.....
Erik Forsberg.....
Eva Rebecka Krause.....
Urban Stenander.....
Gunnar Green.....
Gunvor Elisabet Gard.....
Hampus Granström.....
Lars Dellsäter.....
Tommy Hagsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Gittan Kindgren

Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tåget i Örebro, org.nr. 775000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tåget 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. Revisoremas 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Tåget i Örebro för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gittan Kindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

GUNNAR GREEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:25:06



HAMPUS GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 10:39:29



ERIK FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:16:02



TOMMY HAGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 09:25:43



GUNVOR ELISABET GARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 19:59:38



EVA REBECKA KRAUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:54:09



CHRISTINA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 10:53:39



LARS DELLSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 18:52:51



URBAN STENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 10:54:45



GITTAN KINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:10:48



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:03:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GITTAN KINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:11:42

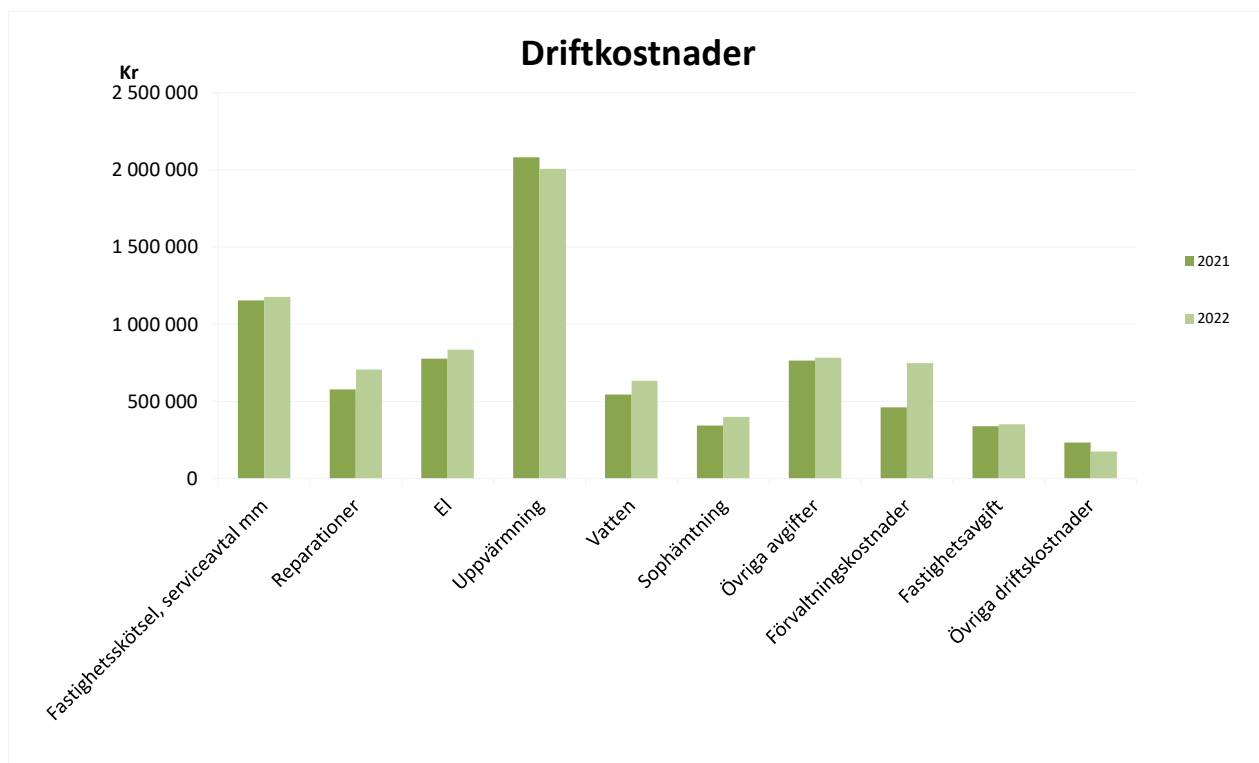
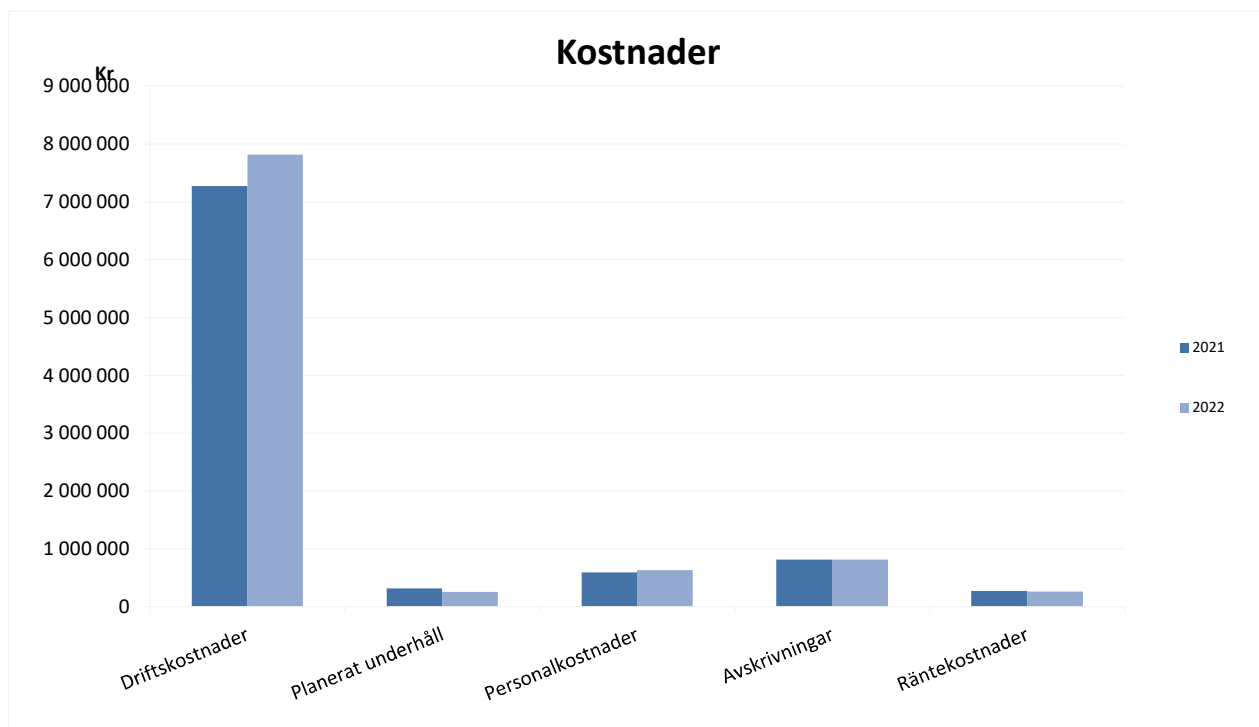


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:05:13







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tåget i Örebro



102

KR/KVM

SPARANDE



1192

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



581

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 102 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 1192 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 2%	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 213 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 581 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 Tåget 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 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

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	3,5 %	4 %	4 %	4 %	4 %

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
2023	Målning av takplåt, vind och hängskivor, byte av stuprör o hängrännor. Fasadvätt samt byte lekutrustning och tvätt o torkutrustning mm	3 816 000
2024	Målning av hängskivor, byte av cirkulationspumpar och tvättmaskiner	1 700 000
2025	Byte av nätstängsel samt diverse målningsarbeten	223 000
2026	Renovering tvättstugor mm	333 000
2027	Justering granitstöd samt renovering motionsutrymmen mm	348 000

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 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	14 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	12 %	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 %
Bunden placering, SBAB	3,83 %	3,83 %	3,83 %	3,83 %	3,83 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	5 516 210	2022-01-30	1,52 %	1,45 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1973-1974	232	15 920 kvm	370 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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