



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15920
116	p-platser, p-platser med el, husvagn och mc-plats	0
140	garageplatser	0
1	Samlingslokal	370
<b>Totalt 489 objekt</b>		<b>16290</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rokv, 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. Även den yttre skötseln har HSB Mälardalarna ansvarat för. Tidigare var det Ute mark & miljö i Örebro AB ansvar.

Lokalvården har skötts av Eva Koppfält Svensson. Skötseln av de tre miljöhusen har Claes-Göran Svensson ansvarat för. Bastuvärd har Christina Hedlund varit. Gärdsvärdar 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.
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
Christina Hedlund	Ledamot	2018-05-02
Lars Dellsäter	Ledamot	2022-05-16
Eva Rebecka Krause	Ledamot	2022-05-16
Tommy Hagsten	Ledamot	2021-10-05
Hampus Granström	Ledamot	2020-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Green, Erik Forsberg, Christina Hedlund, Hampus Granström och Lars Dellsäter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft höst-/budgetmöte.

Firman tecknas två i förening av Urban Stenander, Erik Forsberg, Gunvor Elisabet Gard och Gunnar Green.

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

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

Vicevärd har varit: Susanne Granström.

Förvaltare har varit: Kjell Ekholm från HSB Mälardalarna.

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 behöri gen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 707 522 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 444 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-07.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Föreningens största kostnadsposter utgjordes av taxeburna kostnader för fjärrvärme, elektricitet, vatten och sophämtning, vilket uppgick till ca. 4,5 mkr (42 %) samt fastighetskötsel inkl. reparationer och avsättning till underhållsfonden ca. 2,3 mkr (22 %).

Under 2023 så sökte föreningen elstöd och har även fått detta utbetalt under året. I och med dett stöd så kommer medlemmarna att under 2024 bli rabatterade motsvarande 50 öre/kWh för elförbrukning under 2024.

Ett lån på 3,1 mkr (1,15 %) förfaller under år 2024 och skall förnyas. Därefter förfaller årligen under perioden 2025 – 2028 ytterligare fyra lån i storleksordning 2,8 – 5,3 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 %. Den totala låneskulden uppgick till 18,7 mkr. Den genomsnittliga upplåningsräntan är 1,62%.

Föreningen hade vid årsskiftet 4 mkr placerade på tidsbundna konton hos SBAB till en genomsnittlig räntefot på 3,8%. Föreningens likviditet på ett transaktionskonto hos HSB MälarDalarna förräntades med en räntefot på 2,9%.

Enligt föreningens långsiktiga planering finns det ett behov av att höja månadsavgifterna med 21 % under den kommande 5-årsperioden. Det faktiska höjningsbehovet är framför allt beroende av inflationsutvecklingen (3% i planen), framtida räntekostnader (5,5% i planen vid omsättning av förfallande lån), politiska beslut samt utvecklingen för de taxeburna kostnaderna värme, 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

Under året har radonmätning utförts (146 tkr), undersidan av loftgångarna har målats (181 tkr), frånluftsfläktarna rengjorts (52 tkr), värmeventiler i källarhusen har bytts ut (87 tkr), samt en ny tvättmaskin till en av tvättstugorna i Dolomiten har införskaffats (65 tkr). Kostnader för löpande underhåll och mindre reparationer uppgick till (537 tkr).

En statusbesiktning av föreningens lägenheter har gjorts (169 tkr). Under året har inga vattensador drabbat föreningen.

Under den närmaste femårsperioden förutses investeringar och underhållsarbeten i storleksordningen (25 mkr). Dessa kommer att utföras vid behov och kan komma att senareläggas i de fall behovet ännu ej uppstått. För genomförandet av samtliga dessa åtgärder kommer en upplåning i storleksordning (15-20 mkr) att erfordras.

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren.

Större åtgärder vilka skall utföras enligt underhållsplanen under femårsperioden är: Diverse målningsarbete (6 mkr), diverse målningsarbeten (2,3 mkr), byte av takpapp (5,8 mkr), byte av garageportar (3,7 mkr), byte av hängrännor och stuprör (2,9 mkr), asfalteringsarbeten (2,0 mkr), fasadtvätt (1,1 mkr) samt byte av tvätt- och torkutrustning (0,9 mkr).

Utöver åtgärderna i underhållsplanen undersöker föreningen även installation av laddboxar för elbilar samt kommer att undersöka möjligheten att installera solceller i samband med byte av takbeläggning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 (8) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Det genomsnittliga överlåtelsepriset under året var 14 446 (16 814) kronor per kvadratmeter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

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.

Styrelsemedlemmar har deltagit i en utbildning om fastighetsägarens ansvar samt även deltagit på informationsträffar anordnade av HSB och på en lokal fastighetsmässa. Styrelsen har även deltagit på ett samrådsmöte med Örebro kommun angående planerad nybyggnation i grannfastigheten Labradoren.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande under året genom utskick av Tågnytt. Under 2023 skickades 12 stycken ut. Föreningen har en egen e-postadress [info@brftaget.se](mailto:info@brftaget.se) och en hemsida med adress [www.brftaget.se](http://www.brftaget.se).

Föreningens samlingslokal och övernattningslägenhet är flitigt utnyttjade. Total inkomst till föreningen för uthyrningen 23 450 (21 600) kronor.

Fritidskommittén har efter pandemin mjukstartat med följandeaktiviteter.

Februari: Sopplunch

Mars: Soppkväll (18:00-19:30), 24/3 Pubafton med underhållning

April: Sopplunch

Maj: Gemensam städdag, 13/5 Bussresa "Lars Lerins Sandgrund och Alsters herrgård.

Juni: Trädgårdsfika

Juli: Trädgårdsfika

Augusti: Kräftfest, trädgårdsfika

September: Sopplunch

Oktober: Sopplunch

November: Sopplunch (musik av Nils Meijer)

December: Julbord, luciafirande med elever från Lundbyskolan

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

## 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 Sofia Andersson Dolomitvägen 16-24
- Hus 12 Christna Hedlund Dolomitvägen 50-58
- Hus 13 Gunvor Gard Dolomitvägen 10-14
- Hus 14 Iren Carlsson Dolomitvägen 2-8

Föreningen kommer under 2024 att fira femtioårsjubileum.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	116	102	129	118	98
Skuldsättning, kr/kvm	1 148	1 192	1 236	1 279	1 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 175	1 220	1 264	1 309	1 353
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	242	213	209	187	195
Årsavgifter, kr/kvm	643	609	600	585	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	687	635	628	609	596
Nettoomsättning, tkr	10 890	10 308	10 140	9 916	9 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	593	965	389	-108
Soliditet, %	35	34	32	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår även IMD.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	5 792 141	0	-86 194	5 705 947
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 591 141</b>	<b>0</b>	<b>-86 194</b>	<b>6 504 947</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 816 174	593 240	86 194	5 495 608
Årets resultat, kr	593 240	-593 240	542 908	542 908
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 409 414</b>	<b>0</b>	<b>629 102</b>	<b>6 038 516</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 000 555</b>	<b>0</b>	<b>542 908</b>	<b>12 543 463</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 444 000 kr samt ianspråktagande skett med 530 194 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	5 409 414
Årets resultat, kr	542 908
Reservation till underhållsfond, kr	-444 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	530 194
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 038 516</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 038 516</b>

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 889 904	10 307 754
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	307 981	29 881
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 197 885</b>	<b>10 337 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 572 139	-7 815 599
Planerat underhåll	Not 5	-530 195	-254 316
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-650 242	-632 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 279	-810 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 562 855</b>	<b>-9 512 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>635 030</b>	<b>825 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	206 114	26 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-298 237	-257 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 123</b>	<b>-231 795</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>542 908</b>	<b>593 240</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-444 000	-473 000
Disposition underhållsfond		530 194	254 316
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		86 194	-218 684
<b>Överskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>629 102</b>	<b>374 556</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 484 269	24 294 548
Mark	Not 11	2 325 000	2 325 000
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>25 809 269</u>	<u>26 619 548</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	1 000 000
		<u>4 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 809 269</u>	<u>27 619 548</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	7 664	20 639
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 382 357	3 951 972
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	248 223	97 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>990 882</u>	<u>810 808</u>
		5 629 126	4 881 231
Kassa och bank	Not 16	72 483	3 050 487
Summa omsättningstillgångar		<u>5 701 609</u>	<u>7 931 718</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>35 510 878</u></b>	<b><u>35 551 266</u></b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		799 000	799 000
Underhållsfond		5 705 947	5 792 141
		<u>6 504 947</u>	<u>6 591 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 495 608	4 816 174
Årets resultat		542 908	593 240
		<u>6 038 516</u>	<u>5 409 414</u>
Summa eget kapital		<u>12 543 463</u>	<u>12 000 556</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	15 073 935	15 351 222
		<u>15 073 935</u>	<u>15 351 222</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 633 587	4 066 300
Leverantörsskulder		1 241 695	864 075
Aktuell skatteskuld		29 485	13 245
Fond för inre underhåll		1 588 026	1 598 096
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	10 730	12 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 389 956	1 645 590
		<u>7 893 480</u>	<u>8 199 489</u>
Summa skulder		<u>22 967 415</u>	<u>23 550 711</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>35 510 878</u></b>	<b><u>35 551 266</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	542 908	593 240
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	810 279	810 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 353 187	1 403 522
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-317 509	-125 007
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	126 704	526 361
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 162 382	1 804 877
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-710 000	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-710 000	-710 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>452 382</b>	<b>1 094 877</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 002 459</b>	<b>6 907 582</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 454 841</b>	<b>8 002 459</b>

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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

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

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**

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 565 224	9 241 774
Hyror	765 949	766 020
Övriga avgifter	664 214	449 131
Övriga intäkter	123 843	76 279
Bruttoomsättning	11 119 230	10 533 204
Hyesrabatter och övriga avdrag	-655	-349
Hyesbortfall	-48 675	-45 105
Avsatt till inre fond	-179 996	-179 996
	<b>10 889 904</b>	<b>10 307 754</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	188	29 881
Elstöd	307 793	0
	<b>307 981</b>	<b>29 881</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 363 641	1 176 661
Reparationer	541 297	706 687
El	1 027 782	834 872
Uppvärmning	2 316 954	2 005 401
Vatten	591 682	633 780
Sophämtning	446 678	399 411
Övriga avgifter	752 724	783 487
Förvaltningskostnader	936 456	747 321
Fastighetsavgift	368 648	352 408
Övriga driftskostnader	226 275	175 571
	<b>8 572 139</b>	<b>7 815 599</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	203 319	254 316
Underhåll utöver plan	326 875	0
	<b>530 195</b>	<b>254 316</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	147 129	139 186
Vicevärdsarvode	3 892	5 851
Övriga arvoden	34 922	48 548
Revisorsarvode	8 628	13 000
Sociala kostnader	119 902	115 998
	<b>314 473</b>	<b>322 583</b>
<b>Övriga</b>		
Vicevärd	208 099	216 941
Övriga arbeten (timersättning för Brfs räkning, städning mm)	117 809	101 748
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 821	7 343
Förändring semesterlöneskuld	2 013	-15 195
Pensionskostnader och förpliktelser	28	-1 017
	<b>335 770</b>	<b>309 820</b>
	<b>650 242</b>	<b>632 403</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	810 279	810 282
	<b>810 279</b>	<b>810 282</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	201 082	26 008
Ränteintäkter skattekonto	5 030	109
Övriga finansiella intäkter	2	16
	<b>206 114</b>	<b>26 133</b>

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	298 237	257 928
	<b>298 237</b>	<b>257 928</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 759 574	44 759 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 759 574	44 759 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 465 026	-19 654 744
Årets avskrivningar	-810 279	-810 282
Utgående avskrivningar	-21 275 305	-20 465 026
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 484 269</b>	<b>24 294 548</b>
Taxeringsvärde för Stenkullen 1 och Stenskarven 1 i Örebro. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	169 000 000	169 000 000
	169 000 000	169 000 000
Mark - bostäder hyreshus	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde totalt	256 000 000	256 000 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 325 000	2 325 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 325 000	2 325 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 325 000</b>	<b>2 325 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
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
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
SBAB, placeringskonto. Löptid 2024-03-11, ränta 3,83 %	1 000 000	1 000 000
SBAB, placeringskonto. Löptid 2024-06-10, ränta 3,77 %	1 000 000	0
SBAB, placeringskonto. Löptid 2024-09-30, ränta 4,11 %	1 000 000	0
SBAB, placeringskonto. Löptid 2024-12-20, ränta 3,58 %	1 000 000	0
	<b>4 000 000</b>	<b>1 000 000</b>



Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60 585	20 639			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-52 921	0			
	<b>7 664</b>	<b>20 639</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	248 223	97 812			
	<b>248 223</b>	<b>97 812</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	62 483	3 040 487			
Handkassa	10 000	10 000			
	<b>72 483</b>	<b>3 050 487</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	799 000	5 792 141	4 816 174	593 240	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			593 240	-593 240	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-530 194	530 194		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		444 000	-444 000		
Årets resultat				542 908	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>799 000</b>	<b>5 705 947</b>	<b>5 495 608</b>	<b>542 908</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	382638	1,15%	2024-09-01	3 073 587	150 000
Stadshypotek AB	430712	1,13%	2025-06-01	2 729 625	150 000
Stadshypotek AB	502883	0,92%	2026-09-01	4 276 800	170 000
Stadshypotek AB	529274	1,45%	2027-01-30	5 271 210	140 000
Stadshypotek AB	608639	3,61%	2028-03-30	3 356 300	100 000
				18 707 522	710 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>15 073 935</b>	
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					15 157 522
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				31 175 000	31 175 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>31 175 000</b>	<b>31 175 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				710 000	710 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 923 587	3 356 300
				<b>3 633 587</b>	<b>4 066 300</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				4 580	5 751
Källskatt				4 000	5 182
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				2 150	1 250
				<b>10 730</b>	<b>12 183</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				924 405	912 991
Upplupna räntekostnader				23 193	21 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				442 358	711 191
				<b>1 389 956</b>	<b>1 645 590</b>
<b>Not 22 Eventualförpliktelser</b>					
Fastigo				7 093	6 890

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Urban Stenander

Christina Hedlund

Erik Forsberg

Eva Rebecka Krause

Gunnar Green

Gunvor Elisabet Gard

Hampus Granström

Lars Dellsäter

Tommy Hagsten

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Catrin Grahn

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

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 2023.

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 2023 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra 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 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 Tåget i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Catrin Grahn  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-27 kl. 18:09:19



**HAMPUS GRANSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:07:30



**ERIK FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:34:14



**TOMMY HAGSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:00:45



**GUNVOR ELISABET GARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:09:07



**EVA REBECKA KRAUSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:11:00



**CHRISTINA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:26:13



**LARS DELLSÄTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:23:49



**URBAN STENANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:11:12



**CATRIN GRAHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:22:30



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:27:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Tåget i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CATRIN GRAHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:20:10

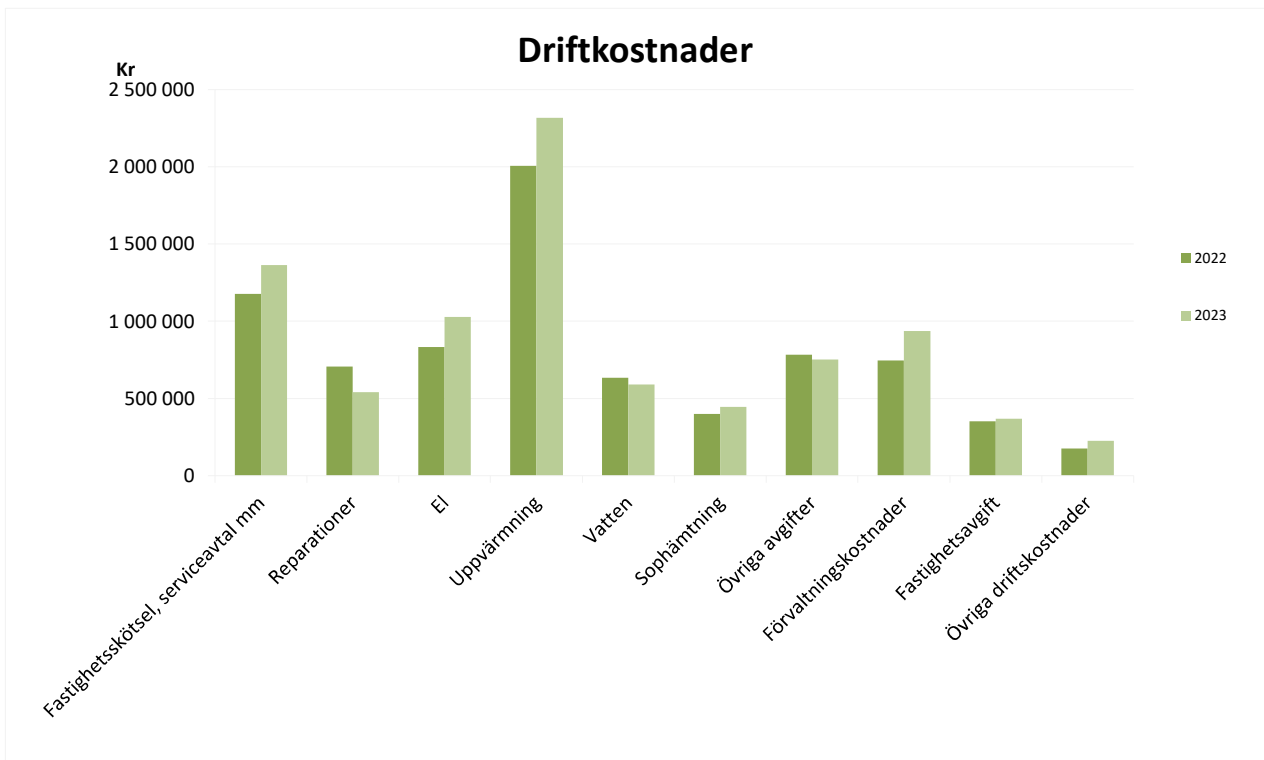
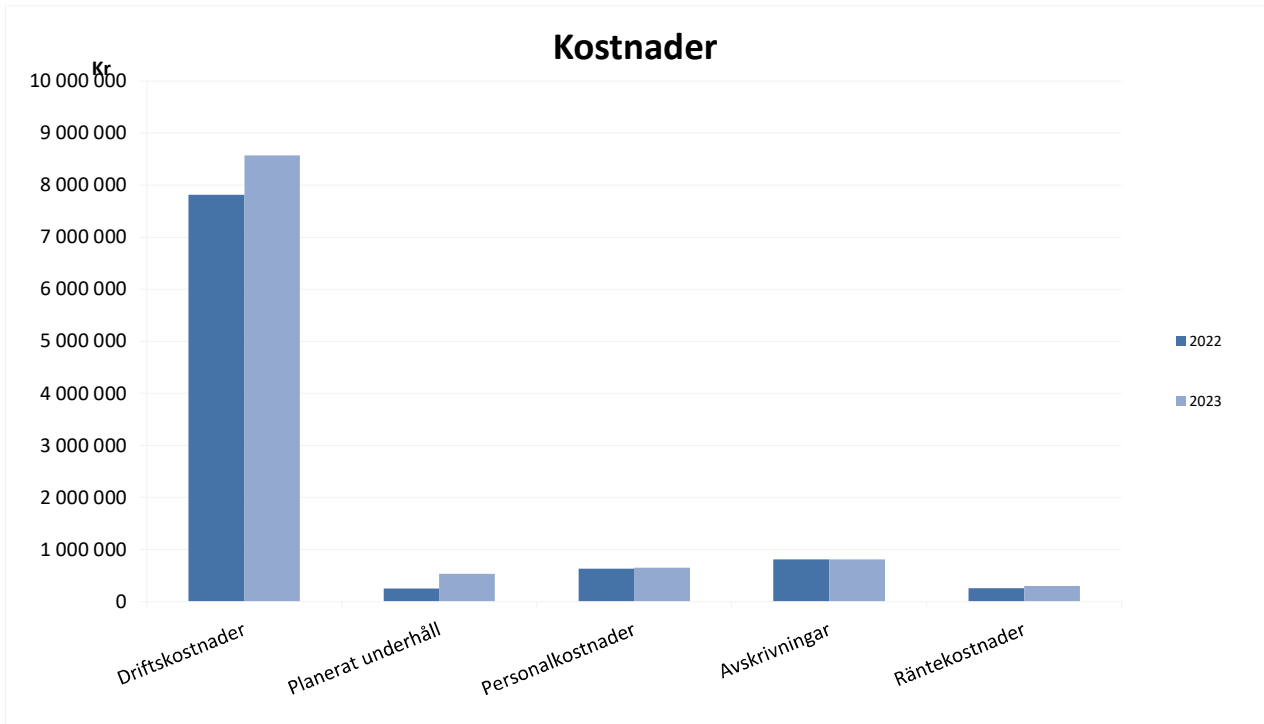


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:29:01







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Tåget i Örebro



116

KR/KVM

SPARANDE



1148

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



242

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



643

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 116 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1148 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  242 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 643 kr/kvm	Totala årsavgifter inkl. IMD 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 2024-2028



## **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

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	1,0 %	5 %	5 %	5 %	5 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

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

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB 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
2024	Målning av vind och hängskivor, byte av stuprör o hängrännor. Byte av cirkulationspump samt byte lekutrustning och tvätt o torkutrustning mm	4 911 000
2025	Målning av takplåt och balkongplattor, fasadtvätt, byte av vipportar	7 636 000
2026	Byte av takpapp samt renovering tvättstugor mm	7 920 000
2027	Omläggning asfalt mm	2 471 000
2028	Byte vipportar samt hängrännor och stuprör	2 172 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2026	Byte av takpapp	6 000 000

## 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

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	8 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,6 %	2,6 %	2,6 %	2,6 %	2,6 %
Bunden placering, SBAB	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %

## 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	3 331 300	2023-03-30	1,50 %	3,61 %	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.