



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hedenhus i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hedenhus i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-01.

Föreningen förvärvade fastigheten Athena 4 på exekutiv auktion den 24 februari 1998, fastigheten byggdes år 1990/1991. Ombildning av fastigheten har därefter skett till bostadsrätt.

På fastigheten finns 128 småhus med adresserna Annalisa Forssbergers väg 1-36, 38-54, Greta Adrians väg 2 - 56 och Anna-Lenah Elgströms väg 1-57, Örebro.

Föreningens 128 bostäder fördelar sig enligt följande:

|       |       |                      |
|-------|-------|----------------------|
| 28 st | 2 rok | 67 m <sup>2</sup>    |
| 46 st | 3 rok | 81 m <sup>2</sup>    |
| 14 st | 4 rok | 96 m <sup>2</sup>    |
| 28 st | 4 rok | 105,5 m <sup>2</sup> |
| 12 st | 5 rok | 122 m <sup>2</sup>   |

Lägenhetsyta: 11 378 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 1 lokal, 1 expeditiionsbyggnad, 64 garage och 94 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-25.

Fastighetsskötsel och vicevärdsavtal sköts av Gollner Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Mälardalarna. Markskötsel samt snöröjning och sandning sköts av Ute Mark & Miljö i Örebro AB.

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

| Åtgärd                     | År   |
|----------------------------|------|
| Fjärrvärmeväxlare          | 2011 |
| Asfaltering samtliga vägar | 2015 |
| Målning alla fasader       | 2016 |
| Nya garageportar           | 2017 |
| Lekyta/utegym              | 2018 |

---

|                 |      |
|-----------------|------|
| Tak             | 2019 |
| Nya altandörrar | 2020 |

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 189 (194) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 13 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsen**

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Anneli Sundqvist | ordförande                         |
| Leif Yngström    | vice ordförande                    |
| Kenth Eriksson   | sekreterare                        |
| Mats Wickholm    | ledamot                            |
| Karin Thörnholm  | ledamot                            |
| Anders Magnusson | ledamot                            |
| Jan Hermez       | ledamot                            |
| Helena Wistrand  | ledamot utsedd av HSB Mälardalarna |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Yngström, Anders Magnusson, Karin Thörnholm och Jan Hermez.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Anders Magnusson, två i förening.

**Styrelsens kunskap**

Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Jan Hermez innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

**Vicevärd**

Vicevärd har varit Gollners Fastighetsservice AB.

**Revisor**

Revisor har varit Anna-Greta Söderberg Löow samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

**Valberedning**

Valberedning har varit Håkan Löow (sammankallande), Kenneth Sundqvist och Katarina Bergström.

**Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Anneli Sundqvist utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Anders Magnusson som suppleant.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i Mellringe skolans matsal. På stämman deltog 36 medlemmar där 31 medlemmar röstade.

### Underhåll och investeringar

Uppstart av entreprenad gällande byte av återvinningsaggregat; byte av golvmatta i föreningslokalen. Aggregatbyte förväntas kosta runt 5 350 000 kr inkl moms.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och stora underhållsåtgärder är redan utförda under tidigare år. Föreningen har en mycket bra underhållsstatus på sina fastigheter.

För framtiden planeras löpande beskärning av buskar och träd; byte av föreningens träplank; övriga löpande underhållsåtgärder, samt färdigställande av investering av nya återvinningsaggregat.

Föreningen har en underhållsplan och den uppdaterades 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 880 000 kronor.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 228 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 125 000 kr.

Föreningen har ett lån som ska omsättas under 2023. Med hänsyn tagen till världsläget samt det nationella läget så kommer det innebära en högre räntekostnad för föreningen.

Inför 2022 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 749 kronor per kvm exkl. värme.

Styrelsen bedömer att det kommer att finnas behov av mindre höjningar av månadsavgifterna de närmaste åren.

### Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Ett antal Hedenhusblad har under året distribuerats i medlemmarnas brevlådor, annan information har även kontinuerligt/vid behov satts upp på anslagstavlor vid våra soprum och vid expeditionen. Föreningen har en sluten Facebookgrupp för föreningens medlemmar. Facebookgruppen används som ett komplement till övriga kommunikationskanaler. Föreningen har även en hemsida [www.hedenhus.se](http://www.hedenhus.se). Hemsidan innehåller löpande matnyttig information till våra medlemmar, vad gäller t ex policys, regler och annan boendeinformation. Föreningen har även en mailadress [brfhedenhus@comhem.se](mailto:brfhedenhus@comhem.se).

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten. Tomten har träffat föreningens barn i december på en mycket uppskatta julaktivitet. Föreningen firade i september 30 års jubileum, med flera olika aktiviteter, t ex boule, hoppborg, fiskdamm, samt tipspromenad med tillhörande vinster till vinnare. Föreningen bjöd på dryck och förtäring till våra medlemmar.

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 9 096       | 9 073       | 9 106       | 9 304       | 9 057       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 2 063       | 3 080       | 338         | -64         | 1 421       |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 15%         | 12%         | 9%          | 9%          | 9%          |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 749         | 749         | 749         | 749         | 749         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 6 875       | 6 974       | 7 047       | 7 107       | 7 194       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 85          | 87          | 96          | 103         | 111         |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 48%         | 49%         | 61%         | 61%         | 62%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 77          | 434         | 78          | 84          | 58          |

**Förändringar i eget kapital**

|                                                  | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 639 998              | 4 594 125        | 3 160 630              | 3 079 700         |
| Omföring av årets resultat enl<br>årsstämma      |                      |                  | 3 079 700              | -3 079 700        |
| Disp. fond för yttre uh enl<br>styrelsebeslut    |                      | -303 449         | 303 449                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl<br>underhållsplan |                      | 880 000          | -880 000               |                   |
| Årets resultat                                   |                      |                  |                        | 2 062 594         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                     | <b>639 998</b>       | <b>5 170 676</b> | <b>5 663 778</b>       | <b>2 062 594</b>  |

**Resultatdisposition**

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                               | 6 240 330        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 303 449          |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 880 000        |
| Årets resultat                                    | <u>2 062 594</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 7 726 373        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 7 726 373

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 170 676 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 486 043 kr, se resultaträkningen.

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

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 9 095 992                        | 9 073 017                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 22 206                           | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>9 118 198</b>                 | <b>9 073 017</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -4 181 306                       | -3 577 897                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -303 449                         | -339 875                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -224 000                         | -216 989                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -1 399 346                       | -868 455                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-6 108 100</b>                | <b>-5 003 217</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>3 010 098</b>                 | <b>4 069 801</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 24 550                           | 5 105                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -972 053                         | -995 206                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-947 503</b>                  | <b>-990 101</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>2 062 594</b>                 | <b>3 079 700</b>                 |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -880 000                         | -4 934 000                       |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 303 449                          | 339 875                          |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -576 551                         | -4 594 125                       |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 486 043</b>                 | <b>-1 514 425</b>                |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 10 | 49 700 381               | 50 897 130               |
| Mark                                         | Not 11 | 27 695 000               | 27 695 000               |
| Markanläggningar                             | Not 12 | 1 215 577                | 1 418 174                |
|                                              |        | <u>78 610 958</u>        | <u>80 010 304</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Långfristiga placeringar                     | Not 13 | 1 059 209                | 1 058 082                |
|                                              |        | <u>1 059 209</u>         | <u>1 058 082</u>         |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>79 670 167</u>        | <u>81 068 386</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 | 4 800                    | 37 499                   |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 7 789 820                | 5 487 945                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 145 827                  | 142 854                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>230 388</u>           | <u>268 537</u>           |
|                                              |        | <u>8 170 835</u>         | <u>5 936 836</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 5 065 120                | 5 058 246                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>13 235 955</u>        | <u>10 995 081</u>        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>92 906 122</u></b> | <b><u>92 063 467</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 17 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 639 998                  | 639 998                  |
| Underhållsfond                               |        | 5 170 676                | 4 594 125                |
|                                              |        | <u>5 810 674</u>         | <u>5 234 123</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 5 663 778                | 3 160 630                |
| Årets resultat                               |        | 2 062 594                | 3 079 700                |
|                                              |        | <u>7 726 373</u>         | <u>6 240 330</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>13 537 047</u>        | <u>11 474 453</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 18 | 59 978 000               | 58 493 000               |
|                                              |        | <u>59 978 000</u>        | <u>58 493 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 19 | 18 250 000               | 20 860 000               |
| Leverantörsskulder                           |        | 94 859                   | 298 307                  |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 45 669                   | 75 824                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 000 547                | 861 884                  |
|                                              |        | <u>19 391 075</u>        | <u>22 096 015</u>        |
| Summa skulder                                |        | <u>79 369 075</u>        | <u>80 589 015</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <u><b>92 906 122</b></u> | <u><b>92 063 467</b></u> |

| Kassaflödesanalys                                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 2 062 594         | 3 079 700         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 399 346         | 868 455           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 461 940         | 3 948 155         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 67 875            | -270 999          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -94 939           | -2 898            |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 434 876         | 3 674 258         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -1 125 000        | -822 500          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 125 000        | -822 500          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>2 309 876</b>  | <b>2 851 758</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>11 604 273</b> | <b>8 752 515</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>13 914 149</b> | <b>11 604 273</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 1,7 %

Markanläggningar 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 34 285 501 kr. (34 285 501 kr)

#### Övrigt

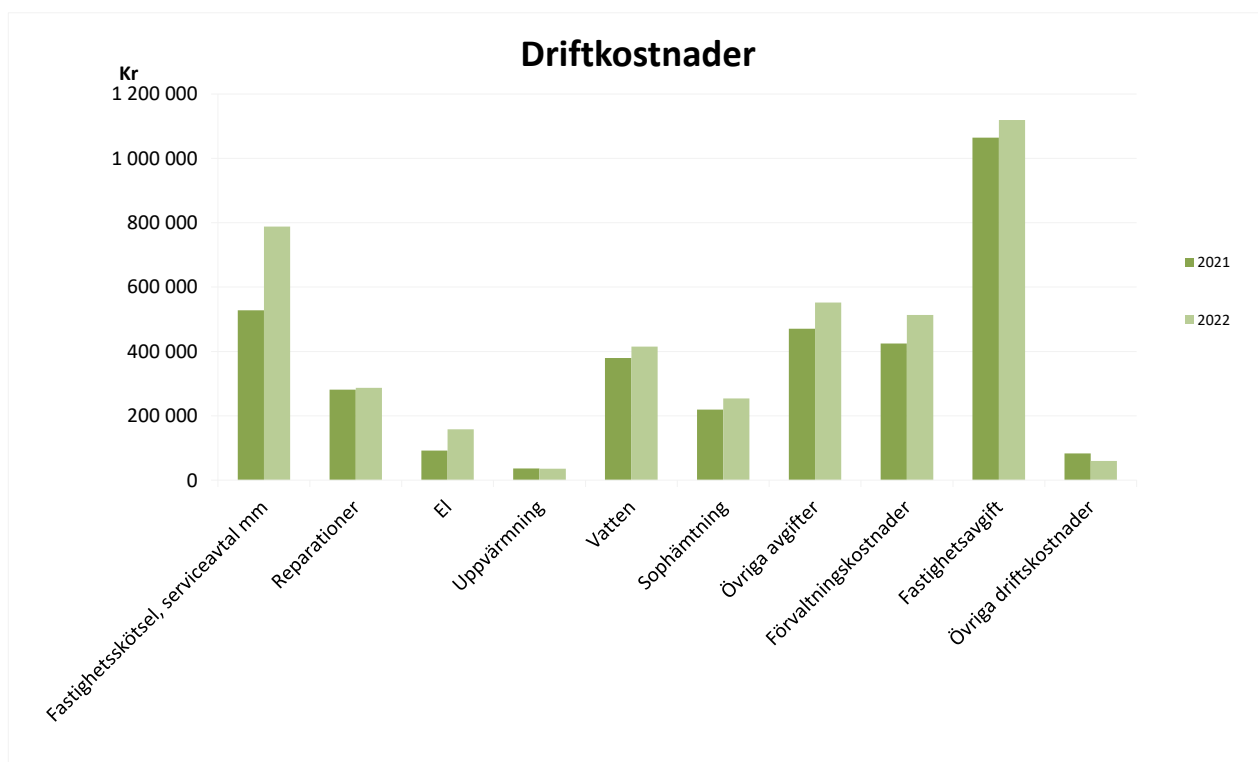
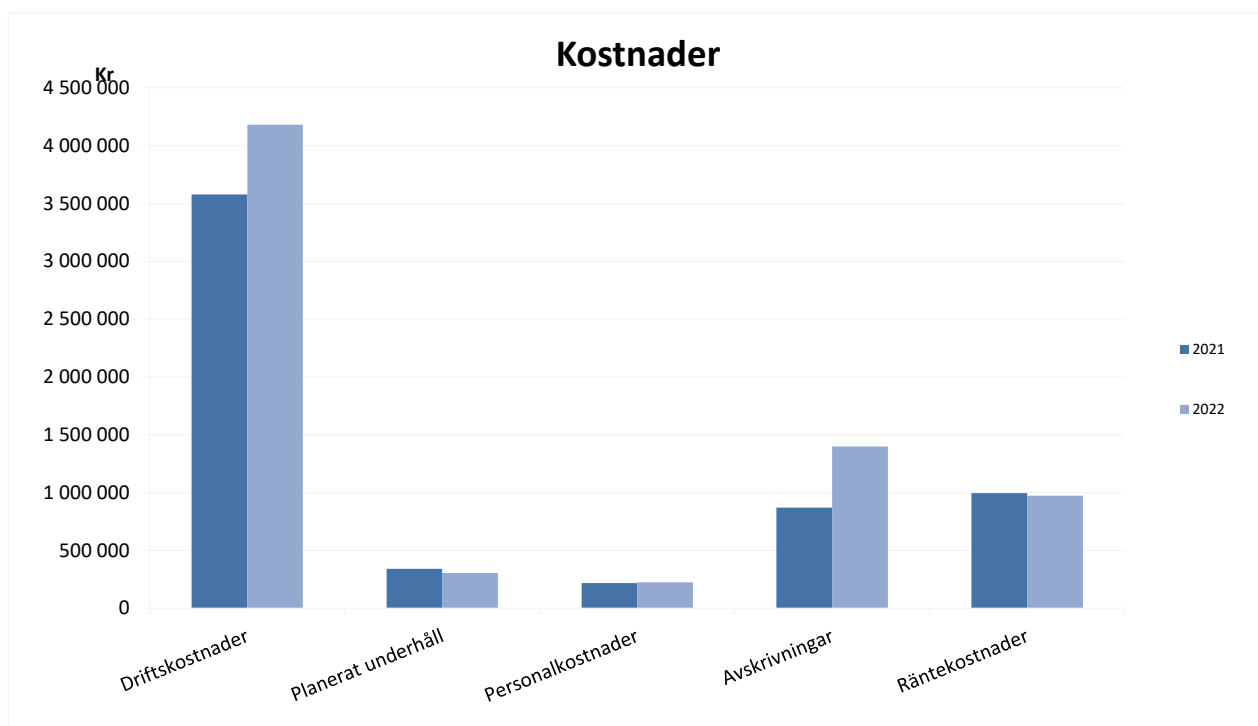
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

| Noter                                                          | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 8 518 825                | 8 518 824                |
| Hyrer                                                          | 591 760                  | 583 464                  |
| Övriga intäkter                                                | 43 787                   | 13 769                   |
| Bruttoomsättning                                               | 9 154 372                | 9 116 057                |
| Hyresrabatter och övriga avdrag                                | -3 680                   | -240                     |
| Hyresbortfall                                                  | -54 700                  | -42 800                  |
|                                                                | <b>9 095 992</b>         | <b>9 073 017</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Återbäring Dalarnas försäkringsbolag                           | 22 206                   | 0                        |
|                                                                | <b>22 206</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 788 201                  | 527 679                  |
| Reparationer                                                   | 287 233                  | 280 987                  |
| El                                                             | 157 610                  | 91 763                   |
| Uppvärmning                                                    | 35 096                   | 36 116                   |
| Vatten                                                         | 415 025                  | 379 444                  |
| Sophämtning                                                    | 253 837                  | 219 031                  |
| Övriga avgifter                                                | 552 228                  | 470 813                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 513 392                  | 424 790                  |
| Fastighetsavgift                                               | 1 119 150                | 1 064 170                |
| Övriga driftskostnader                                         | 59 532                   | 83 104                   |
|                                                                | <b>4 181 306</b>         | <b>3 577 897</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 303 449                  | 339 875                  |
|                                                                | <b>303 449</b>           | <b>339 875</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 155 407                  | 151 942                  |
| Övriga arvoden                                                 | 8 000                    | 6 500                    |
| Revisorsarvode                                                 | 6 449                    | 6 317                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 7 000                    | 3 400                    |
| Sociala kostnader                                              | 47 144                   | 47 213                   |
|                                                                | <b>224 000</b>           | <b>215 372</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 1 196 749                | 1 218 519                |
| Återföring nedskrivning                                        | 0                        | -600 000                 |
| Justering avskrivningar tidigare år                            | 0                        | 47 339                   |
| Markanläggningar                                               | 202 597                  | 202 597                  |
|                                                                | <b>1 399 346</b>         | <b>868 455</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 24 389                   | 5 105                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 161                      | 0                        |
|                                                                | <b>24 550</b>            | <b>5 105</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 972 053                  | 992 999                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 0                        | 1 744                    |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 0                        | 463                      |
|                                                                | <b>972 053</b>           | <b>995 206</b>           |

| Noter                                                    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 69 177 134        | 69 177 134        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 69 177 134        | 69 177 134        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -18 280 004       | -17 014 146       |
| Justering avskrivningar tidigare år                      | 0                 | -47 339           |
| Årets avskrivningar                                      | -1 196 749        | -1 218 519        |
| Utgående avskrivningar                                   | -19 476 753       | -18 280 004       |
| Ingående nedskrivningar                                  | 0                 | -600 000          |
| Årets nedskrivningar                                     | 0                 | 600 000           |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>49 700 381</b> | <b>50 897 130</b> |
| Taxeringsvärde för Athena 4 i Örebro. Värdeår 1990-1991. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                              | 104 618 000       | 104 618 000       |
| Byggnad - lokaler                                        | 104 618 000       | 104 618 000       |
| Mark - bostäder hyreshus                                 | 58 496 000        | 58 496 000        |
| Mark - lokaler                                           | 58 496 000        | 58 496 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                    | 163 114 000       | 163 114 000       |
| <b>Not 11 Mark</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 27 695 000        | 27 695 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 27 695 000        | 27 695 000        |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>27 695 000</b> | <b>27 695 000</b> |
| <b>Not 12 Markanläggningar</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 2 025 965         | 2 025 965         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 2 025 965         | 2 025 965         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -607 791          | -405 194          |
| Årets avskrivningar                                      | -202 597          | -202 597          |
| Utgående avskrivningar                                   | -810 388          | -607 791          |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>1 215 577</b>  | <b>1 418 174</b>  |
| <b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>                   |                   |                   |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                 | 1 059 209         | 1 058 082         |
|                                                          | <b>1 059 209</b>  | <b>1 058 082</b>  |

| Noter                                                                                                                                                                 |                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |                        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                   | 4 800            | 37 499           |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   | <b>4 800</b>     | <b>37 499</b>    |                        |                         |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                          |                   |                  |                  |                        |                         |
| Skattekonto                                                                                                                                                           |                   | 145 827          | 142 854          |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   | <b>145 827</b>   | <b>142 854</b>   |                        |                         |
| <b>Not 16 Kassa och bank</b>                                                                                                                                          |                   |                  |                  |                        |                         |
| Bankkonto                                                                                                                                                             |                   | 5 065 120        | 5 058 246        |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       |                   | <b>5 065 120</b> | <b>5 058 246</b> |                        |                         |
| <b>Not 17 Eget kapital</b>                                                                                                                                            |                   |                  |                  |                        |                         |
|                                                                                                                                                                       | Uppl.<br>avgifter | Insatser         | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat          |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0                 | 639 998          | 4 594 125        | 3 160 630              | 3 079 700               |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma                                                                                                                            |                   |                  |                  | 3 079 700              | -3 079 700              |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                   |                  | -303 449         | 303 449                |                         |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                   |                  | 880 000          | -880 000               |                         |
| Årets resultat                                                                                                                                                        |                   |                  |                  |                        | 2 062 594               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>0</b>          | <b>639 998</b>   | <b>5 170 676</b> | <b>5 663 778</b>       | <b>2 062 594</b>        |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Låneinstitut                                                                                                                                                          | Låne nummer       | Ränta            | Konv.datum       | Belopp                 | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 278772            | 1,54%            | 2023-03-01       | 17 250 000             | 200 000                 |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 387400            | 0,75%            | 2024-09-30       | 4 400 000              | 0                       |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 412670            | 0,86%            | 2025-03-01       | 16 400 000             | 0                       |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 475941            | 0,97%            | 2026-03-01       | 9 457 500              | 310 000                 |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 475942            | 0,97%            | 2026-03-01       | 3 223 000              | 300 000                 |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 475943            | 0,97%            | 2026-03-01       | 7 762 500              | 90 000                  |
| Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 536152            | 1,62%            | 2027-03-01       | 19 735 000             | 300 000                 |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | 78 228 000             | 1 200 000               |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                 |                   |                  |                  | <b>59 978 000</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 |                   |                  |                  |                        | 72 228 000              |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                   |                  |                  |                        |                         |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                   |                  |                  |                        |                         |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                   |                  |                  | 136 284 200            | 136 284 200             |
| varav frigjorda                                                                                                                                                       |                   |                  |                  |                        |                         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>136 284 200</b>     | <b>136 284 200</b>      |
| <b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                |                   |                  |                  |                        |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                   |                  |                  | 1 200 000              | 1 125 000               |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                   |                  |                  | 17 050 000             | 19 735 000              |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>18 250 000</b>      | <b>20 860 000</b>       |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                            |                   |                  |                  |                        |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                   |                  |                  | 735 547                | 768 520                 |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                   |                  |                  | 74 490                 | 71 559                  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                   |                  |                  | 190 510                | 21 805                  |
|                                                                                                                                                                       |                   |                  |                  | <b>1 000 547</b>       | <b>861 884</b>          |

| Noter                                                         | 2022-12-31                                                                     | 2021-12-31              |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Örebro, 2023- -<br>Digitalt signerad av                       |                                                                                |                         |
| .....<br>Annelie Sundqvist                                    | .....<br>Leif Yngström                                                         | .....<br>Kenth Eriksson |
| .....<br>Jan Hermez                                           | .....<br>Anders Magnusson                                                      | .....<br>Mats Wickholm  |
| .....<br>Karin Thörnholm                                      | .....<br>Helena Wistrand                                                       |                         |
| Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -                   |                                                                                |                         |
| .....<br>Anna Greta Söderberg Lööw<br>Av stämman vald revisor | .....<br>Theodor Lönnman<br>BoRevision AB<br>Av HSB Riksförbund utsedd revisor |                         |



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedenhus i Örebro, org.nr. 769602-1984

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedenhus 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Hedenhus i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den / 2023

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

.....  
Anna-Greta Söderberg Löw  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ANNELIE SUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:48:18



**MATS WICKHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:52:09



**LEIF YNGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 22:11:23



**JAN HERMEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:55:41



**HELENA WISTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:08:47



**KARIN THÖRNHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:08:07



**KENTH ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:31:37



**ANDERS MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 22:18:38



**ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:22:27



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:43:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANNA-GRETA SÖDERBERG-LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:23:20



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:46:23



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hedenhus i Örebro



331

KR/KVM

SPARANDE



6875

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



53

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



749

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><br>331<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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><br>6875<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>9%         | 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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>53<br>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><br>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><br>749<br>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 Brf Hedenhus 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 |

# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

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

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

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

### Skriftlig information om planerat underhåll

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

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

# Planerade månadsavgifter



**Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar**

|                          | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| <b>Avgiftsförändring</b> | 2 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  |

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

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

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

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

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

| År   | Större underhåll och nyinvesteringar under året                                              | Kostnad i kr |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2023 | Golvbyte, byte kombiskåp, löpande underhåll samt mindre åtgärder                             | 400 563      |
| 2024 | Rensning avloppsledningar, löpande underhåll samt mindre åtgärder                            | 345 446      |
| 2025 | Byte tvättmaskiner, OVK-besiktning, rensning ventkanaler, trädbeskrning samt mindre åtgärder | 329 724      |
| 2026 | Trädbeskrning, löpande underhåll m.m.                                                        | 109 473      |
| 2027 | Lekredskap, motorvärmareuttag, löpande underhåll m.m.                                        | 167 810      |

**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 biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

|                                        | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Låneränta på omsatta lån, bunden ränta | 5 %  | 5 %  | 4 %  | 4 %  | 4 %  |

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 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  |
| Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten | 3 %  | 3 %  | 3 %  | 3 %  | 3 %  |
| Övrig driftskostnad                       | 3 %  | 3 %  | 3 %  | 3 %  | 3 %  |
| Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.   | 0 %  | 0 %  | 3 %  | 3 %  | 3 %  |
|                                           |      |      |      |      |      |

## Uppskattad medelinkomstränta

| Inlåningskonto / placering | 2023   | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|--------|------|------|------|------|
| Underkonto, Swedbank       | 1,95 % | 2 %  | 2 %  | 2 %  | 2 %  |
| Länsförsäkringar Bank      | 1 %    | 1 %  | 1 %  | 1 %  | 1 %  |

## 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 | 17 200 000 | 2023-03-01       | 1,54 %         | 4,27 %   | Bunden 5 år                      |
| Stadshypotek AB | 19 960 000 | 2022-03-01       | 1,37 %         | 1,62 %   | Bunden 5 år                      |
|                 |            |                  |                |          |                                  |

## Föreningens fastigheter

| Byggår  | Antal lägenheter | Area bostäder | Area lokaler |
|---------|------------------|---------------|--------------|
| 1990/91 | 128              | 11 378 kvm    | 153 kvm      |

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

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

Ort och datum

Örebro den    /    -2023

HSB Bostadsrättsförening Hedenhus i Örebro

\_\_\_\_\_  
Anneli Sundqvist

\_\_\_\_\_  
Kenth Eriksson

# 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 föreningsstämmans 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.