



## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-28.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Loet 1, Örebro och byggdes år 1983. Föreningen innehar marken med tomträtt.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trappuppgångar med adresserna Kasten Ottergatan 9 – 13 och Oskarstorget 16 A – D.

Föreningens 78 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	4 r o k	101,0 m <sup>2</sup>
14 st	3 r o k	78,0 m <sup>2</sup>
40 st	2 r o k	64,0 m <sup>2</sup>
4 st	1 r o k	42,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 5 829,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 33 garageplatser samt tre MC-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2020-09-01.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Bergvärmeinstallation	2010
Tak, fasad, altaner	2015
Plattsättning/ombyggnad innergård	2016
Hissinredning	2018
Loftgångsdörrar	2018
Värmesystem, ventiler	2018-2019
Solceller	2019



### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 104 (104) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 11 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Jan Klaminder	ordförande
Annica Ferguson	sekreterare
Jesper Mattsson	ledamot
Hans-Åke Björck	ledamot
Lars Ramstierna	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Klaminder och Hans-Åke Björck.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Klaminder, Annica Ferguson, Hans-Åke Björck och Bo Eriksson (vicevärd), två i förening.

### **Styrelsens kunskap**

Jan Klaminder, Hans-Åke Björck, Lars Ramstierna samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Bo Eriksson.

### **Revisor**

Revisor har varit Per Lilja med S-O Gustavsson som suppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Tomas Eriksson och Anna-Karin Lilja med Tomas Eriksson som sammankallande.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Jan Klaminder utsågs till föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma och som ersättare Hans-Åke Björck.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20 i föreningens trädgård. På stämman deltog 55 (25) medlemmar.<sup>hw</sup>



### **Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen installerat två nya grovtvättmaskiner i båda tvättstugorna, Kasten Ottergatan 9 och Oskarstorget 16 B. Kasten Ottergatan har även fått ett nytt torkskåp. Föreningen har även bytt styrdon till värmepumpen.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2020.

Planerade underhållsåtgärder kommande år är OVK-besiktning 2022. Föreningen följer underhållsplanen och åtgärdar så snart som möjligt när fel uppstår. Föreningen har avtal med HSB, Klimatpartner, Hisscentralen och Hörmans.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 321 000 kronor.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 33 220 864 kr. Under året har föreningen amorterat 1 060 284 kr.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften inför 2020 med 5 %. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 809 kr per kvm. Hyran för garage höjdes inför 2020 med 100 kr/mån till 400 kr.

Ett lån ska omsättas under hösten 2021 på cirka 10 miljoner kronor.

För de närmaste 2 åren ser styrelsen inga ökning av månadsavgiften.

### **Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar 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*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året. Föreningen har egen hemsida : [www.hsb.se/malardalen/brf/loet/](http://www.hsb.se/malardalen/brf/loet/). Föreningen har delat ut 5 gårdsblad under året till medlemmarna.

Föreningen har inte kunnat bedriva några aktiviteter på grund av COVID-19. *hw*



### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	5 290	4 808	4 748	4 747	4 747
Resultat efter finansiella poster tkr	901	-188	-44	848	-316
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	10%	11%	11%	8%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	809	771	771	771	771
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	5 699	5 881	5 485	5 578	5 740
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	76	74	72	81	128
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	35%	36%	46%	46%	48%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	55	67	65	59	58

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 008	0	1 038 207	-187 835
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-187 835	187 835
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-205 914	205 914	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		321 000	-321 000	
Årets resultat				900 638
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 915 008</b>	<b>115 086</b>	<b>735 286</b>	<b>900 638</b>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	850 372
Disponerat ur UH-fonden	205 914
Avsatt till UH-fonden	- 321 000
Årets resultat	<u>900 638</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 635 924

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 635 924
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 115 086 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 785 552 kr,  
se resultaträkningen.

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



## HSB brf Loet i Örebro

**Resultaträkning**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 245 331	4 755 834
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	45 150	51 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 290 481</b>	<b>4 807 628</b>

<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 431 177	-2 550 752
Planerat underhåll	Not 5	-205 914	-739 175
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-259 889	-256 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 427	-1 019 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 946 407</b>	<b>-4 565 496</b>

<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 344 074</b>	<b>242 132</b>
------------------------	--	------------------	----------------

<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-443 436	-431 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-443 436</b>	<b>-429 967</b>

<b>Årets resultat</b>		<b>900 638</b>	<b>-187 835</b>
-----------------------	--	----------------	-----------------

<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-321 000	-389 000
Disposition underhållsfond		205 914	498 792
<b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>		<b>-115 086</b>	<b>109 792</b>

<b>Överskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>785 552</b>	<b>-78 043</b>
-----------------------------------------------------	--	----------------	----------------

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

Byggnader	Not 10	34 482 454	35 982 131
Markanläggningar	Not 11	1 015 666	1 080 791
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>35 498 120</u>	<u>37 062 922</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 498 120</u>	<u>37 062 922</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	70	124
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 382 969	1 795 762
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	662 506	130 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>401 209</u>	<u>344 686</u>
		<u>3 446 754</u>	<u>2 271 570</u>

Kassa och bank	Not 15	2 200	2 120
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 448 954</u>	<u>2 273 690</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>38 947 074</b></u>	<u><b>39 336 612</b></u> lw
-------------------------	--	--------------------------	-----------------------------



## HSB brf Loet i Örebro

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 915 008	2 915 008
Underhållsfond	115 086	0
	<u>3 030 094</u>	<u>2 915 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	735 286	1 038 207
Årets resultat	900 638	-187 835
	<u>1 635 924</u>	<u>850 372</u>
Summa eget kapital	<u>4 666 018</u>	<u>3 765 380</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>21 721 900</u>	<u>16 098 964</u>
	21 721 900	16 098 964
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>11 498 964</u>	<u>18 182 184</u>
Leverantörsskulder	371 431	299 978
Fond för inre underhåll	39 219	39 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 <u>56 839</u>	<u>59 348</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>592 703</u>	<u>891 540</u>
	12 559 156	19 472 269
Summa skulder	<u>34 281 056</u>	<u>35 571 233</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>38 947 074</b></u>	<u><b>39 336 612</b></u> <i>hw</i>



**HSB brf Loet i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	900 638	-187 835
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 049 427</u>	<u>1 019 332</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 950 065	831 497
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-587 977	-71 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-229 893</u>	<u>422 806</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 132 195	1 182 359
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>515 375</u>	<u>-3 478 984</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	515 375	-3 478 984
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 060 284</u>	<u>2 307 216</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 060 284	2 307 216
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>587 286</b>	<b>10 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 797 882</b>	<b>1 787 292</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 385 169</b>	<b>1 797 882</b>

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

**HSB brf Loet i Örebro****Noter**

---

**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 5 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningsprocenten är 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 28 826 506 kr. (28 826 506 kr)

**Övrigt**

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



## HSB brf Loet i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 717 176	4 492 632
Hyror	243 011	201 952
IMD el	220 268	0
Övriga intäkter	68 576	64 550
Bruttoomsättning	5 249 031	4 759 134
Hysesbortfall	-3 700	-3 300
	<b>5 245 331</b>	<b>4 755 834</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	45 150	51 794
	<b>45 150</b>	<b>51 794</b>
<b>Not 4 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	332 722	365 104
Reparationer	207 485	267 024
El	551 129	513 529
Uppvärmning	5 510	113 508
Vatten	150 831	120 498
Sophämtning	147 406	133 011
Övriga avgifter*	385 449	256 111
Förvaltningskostnader	213 677	230 482
Tomträttsavgäld	256 930	256 930
Fastighetsavgift	120 382	116 326
Övriga driftkostnader*	59 656	178 229
	<b>2 431 177</b>	<b>2 550 752</b>
	Kostnad för bredband är flyttad från övriga driftkostnader, därav skillnad mellan åren.	
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	205 914	739 175
	<b>205 914</b>	<b>739 175</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 739	60 253
Vicevärdsarvode	162 000	138 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisorsarvode	6 317	8 120
Löner och andra ersättningar	0	10 172
Sociala kostnader	30 833	35 693
	<b>259 889</b>	<b>256 238</b>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	984 302	867 213
Restvärdesavskrivning	0	110 900
Markanläggningar	65 125	41 219
	<b>1 049 427</b>	<b>1 019 332</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	0	1 489
	<b>0</b>	<b>1 489</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	443 436	424 710
Övriga finansiella kostnader	0	6 746
	<b>443 436</b>	<b>431 456</b>



## HSB brf Loet i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 472 616	45 142 632
Årets nyanskaffning (Bidrag Solceller)	-515 375	3 478 984
Årets utrangering	0	-149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 957 241	48 472 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 490 485	-11 661 372
Återläggning avskrivning utrangering	0	38 100
Årets avskrivningar	-984 302	-867 213
Utgående avskrivningar	-13 474 787	-12 490 485
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 482 454</b>	<b>35 982 131</b>
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2021-12-31		
Taxeringsvärde för Loet 1 i Örebro. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	892 000	892 000
	58 892 000	58 892 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	0	0
	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	95 892 000	95 892 000
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 302 500	1 302 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 500	1 302 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-221 709	-180 490
Årets avskrivningar	-65 125	-41 219
Utgående avskrivningar	-286 834	-221 709
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 015 666</b>	<b>1 080 791</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	213 995	213 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 995	213 995
Ingående avskrivningar	-213 995	213 995
Utgående avskrivningar	-213 995	-213 995
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## HSB brf Loet i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	70	124			
	<u>70</u>	<u>124</u>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	38 579	42 635			
Skattekonto	102 912	85 584			
Övriga fordringar	521 015	2 779			
	<u>662 506</u>	<u>130 998</u>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 200	2 120			
	<u>2 200</u>	<u>2 120</u>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 915 008	0	1 038 207	-187 835	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-187 835	187 835	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-205 914	205 914		
Avsäkt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		321 000	-321 000		
Årets resultat				900 638	
Belopp vid årets slut	<u>2 915 008</u>	<u>115 086</u>	<u>735 286</u>	<u>900 638</u>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	180883	1,05%	2021-09-01	10 798 964	112 784
Stadshypotek AB	230345	1,22%	2022-06-01	5 300 000	200 000
Stadshypotek AB	446686	1,09%	2025-09-01	17 121 900	500 000
				<u>33 220 864</u>	<u>812 784</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>21 721 900</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					29 156 944
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				34 751 000	34 751 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>34 751 000</u>	<u>34 751 000</u>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				812 784	1 142 784
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 686 180	17 039 400
				<u>11 498 964</u>	<u>18 182 184</u>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				15 675	17 036
Källskatt				24 164	25 312
Övriga kortfristiga skulder				17 000	17 000
				<u>56 839</u>	<u>59 348</u>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				497 918	460 515
Upplupna räntekostnader				15 552	13 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				79 233	417 131
				<u>592 703</u>	<u>891 540</u>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Föreningen kommer att friköpa sin tomträtt under 2021 till en kostnad av 27 650 000 kr. Friköpet kommer att finansieras med nyupptag av lån. <i>hw</i>					

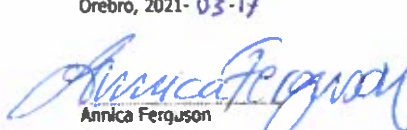


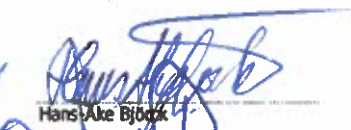
HSB brf Loet i Örebro


Noter


2020-12-31 2019-12-31

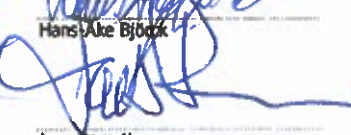
Örebro, 2021-03-17

  
Annica Ferguson

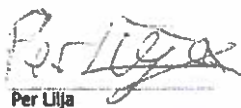
  
HansÅke Björk

  
Jan Klaminder

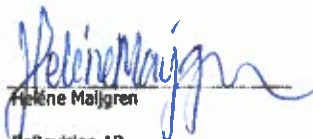
  
Jesper Mattsson

  
Lars Ramstema

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07

  
Per Lilja

Av stämman vald revisor

  
Helene Malmgren

BioRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Loet, org.nr. 716411-5607

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loet för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, vi är skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseende.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell 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

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 bristerna 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 Bri Loet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 alltså 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7/14 2021



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Lilja  
Av föreningen vald revisor

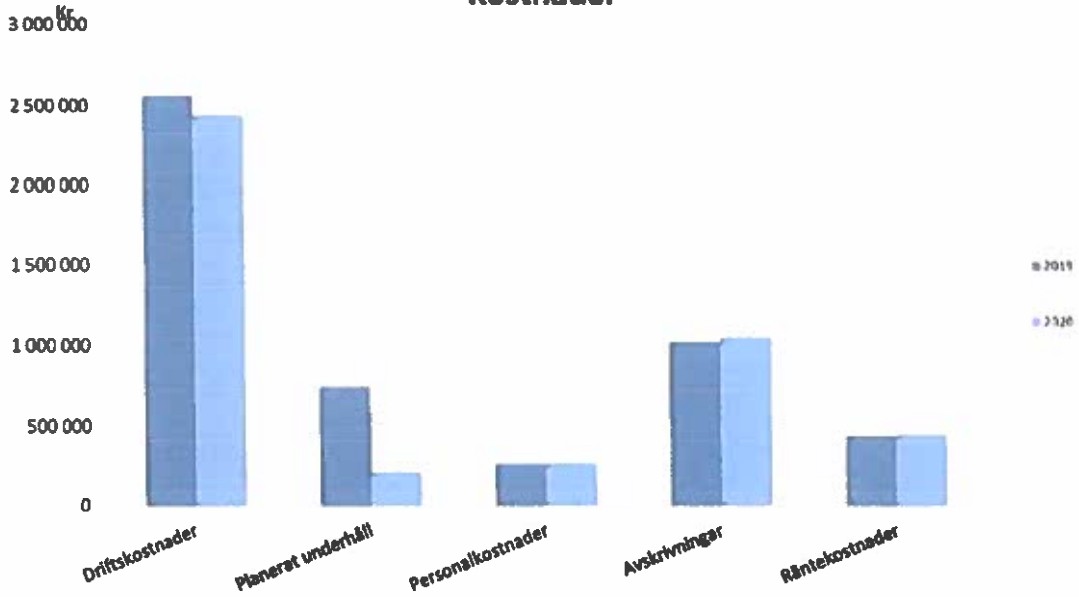




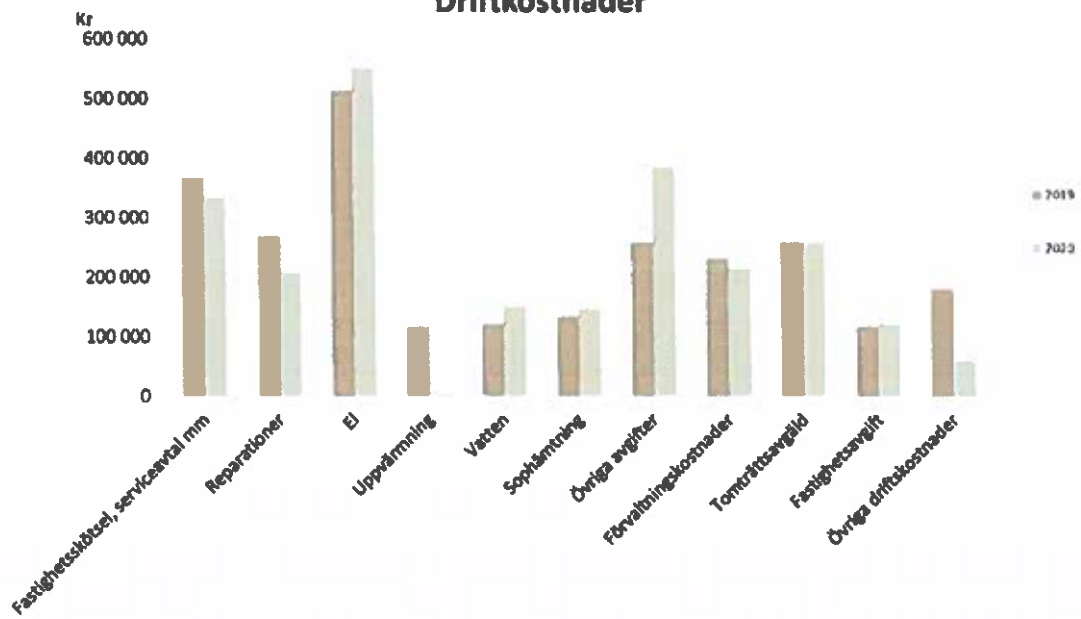
Org Nr: 716411-5607

HSB brf Loet i Örebro

## Kostnader



## Driftkostnader



HSB-Certifiering



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Loet i Örebro

År 2021-2025

# Innehållsförteckning



## **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 HSBs förvaltningsekonomer.

# Planerade månadsavgifter



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	0 %	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 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
2021	Kompletteringssådd gräsytor, byte tvättmaskiner.	338 000 kr
2022	Strykning dörrar stål o trä och träpanelsamt OVK-besiktning	70 000 kr
2023	Rullportar	89 000 kr
2024	Byte takpannor sophus, styr o regler samt mangel	88 000 kr
2025	Renovering bastu samt OVK-besiktning	104 000 kr

## 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 biträts 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

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2021	2022	2023	2024	2025
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	10 014 400	2020-09-01	1,45 %	1,09 %	Fast
Stadshypotek	2 850 000	2020-08-31	0,86 %	1,09 %	Fast
Stadshypotek	5 005 000	2020-06-01	1,68 %	1,09 %	Fast

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1983	78	5 829,5 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

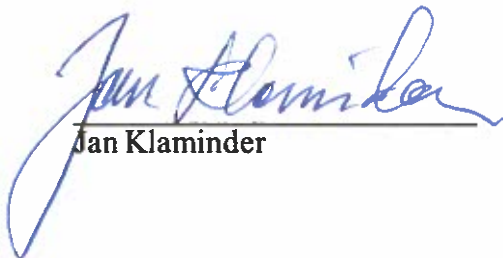
### Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

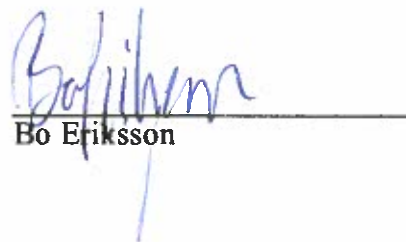
- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under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

Ort och datum

Örebro den 17/3 - 2021

HSBs Bostadsrättsförening Loet i Örebro

  
Jan Klaminder

  
Bo Eriksson