



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Loet 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 2018-06-28.

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

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 ²
14 st	3 r o k	78,0 m ²
40 st	2 r o k	64,0 m ²
4 st	1 r o k	42,0 m ²

Lägenhetsyta: 5 829,5 m²

Inom föreningen finns 33 garageplatser samt tre MC-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-20.

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



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
Elpannor	2021
Laddstolpar	2022

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 109 (106) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 12 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anna-Karin Lilja	ordförande
Annica Ferguson	sekreterare
Jesper Mattsson	ledamot
Anette Eriksson	ledamot
Erik Seger	ledamot
Lars Ramstierna	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Karin Lilja, Annica Ferguson, Anette Eriksson och Erik Seger.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden. Styrelsen har även ett budgetmöte den 11 november på Båsenberga hotell och konferens.

Firmatecknare har varit Anna-Karin Lilja, Annica Ferguson, Jesper Mattsson och Bo Eriksson (vicevärd), två i förening.

Styrelsens kunskap

Lars Ramstierna samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Övriga ledamöter ska genomföra en utbildning under 2023.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Eriksson.

Revisor

Revisor har varit Jan-Olof Gustavsson med Robert Albertsson som suppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Valberedning

Valberedningen har varit Stina Saliba och Peter Rydberg med Stina Saliba som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Anna-Karin Lilja utsågs till föreningens ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Jesper Mattsson som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12 i Stadsträdgården. På stämman deltog 28 (20) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen spolat ett antal ledningar/stammar i förebyggande syfte. Föreningen har även OVK-besiktigat ett antal lägenheter samt bytt ut grundvattenpumpen i garaget. Vidare har man reparerat sådant som gått sönder.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2022.

Planerade underhållsåtgärder kommande år är målning av plåtdetaljer på tak samt rengöring/målning av tak på sophus. Eventuellt fönstermålning kommer att utföras inom de närmaste åren. 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 238 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 58 087 796 kr. Under året har föreningen amorterat 3 102 784 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2022. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2023. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 809 kr per kvm.

Föreningens ekonomi ser bra ut då villkorsändring av lån kommer att ske under år 25, 26 och 29. Investering av bergvärme och solpaneler gör att föreningen har låga energikostnader. Styrelsen bedömer i dagsläget inget höjningsbehov de närmaste tre åren.

M



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/. Föreningen har delat ut 6 gårdsblad under året till medlemmarna.

Föreningen har haft två städdagar under året. Föreningen planerar 40-års jubileum under 2023.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	5 364	5 237	5 290	4 808	4 748
Resultat efter finansiella poster tkr	727	225	901	-188	-44
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	7%	12%	10%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	809	809	809	771	771
Bankskuld kr/m ²	9 964	10 497	5 699	5 881	5 485
Räntekostnader kr/m ²	134	221	76	74	72
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	53%	64%	35%	36%	46%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	41	44	55	67	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 008	359 366	1 391 644	225 031
Omföring av årets resultat enl årsstämma			225 031	-225 031
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-86 230	86 230	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		238 000	-238 000	
Årets resultat				726 768
Belopp vid årets slut	2 915 008	511 136	1 464 905	726 768

re



Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 616 675
Disponerat ur UH-fonden	86 230
Avsatt till UH-fonden	- 238 000
Årets resultat	<u>726 768</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 191 673

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 191 673
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 511 136 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 574 998 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Loet i Örebro**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 364 104	5 237 256
Summa rörelseintäkter		5 364 104	5 237 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 450 555	-2 424 489
Planerat underhåll	Not 4	-86 230	-13 720
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-276 696	-259 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 050 828	-1 031 510
Summa rörelsekostnader		-3 864 309	-3 729 196
Rörelseresultat		1 499 795	1 508 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 197	3 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-781 224	-1 286 038
Summa finansiella poster		-773 027	-1 283 029
Årets resultat		726 768	225 031
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-238 000	-258 000
Disposition underhållsfond		86 230	13 720
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-151 770	-244 280
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		574 998	-19 249

**HSB brf Loet i Örebro****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	33 048 996	33 899 819
Mark	Not 10	28 205 000	28 205 000
Markanläggningar	Not 11	885 416	950 541
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>62 139 412</u>	<u>63 055 360</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
		0	3 000 000

Summa anläggningstillgångar 62 139 412 66 055 360

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	95 849	58 784
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 821 472	545 772
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	249 720	149 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 350	227 648
		<u>2 413 391</u>	<u>981 943</u>

Kassa och bank Not 16 2 200 2 200

Summa omsättningstillgångar 2 415 591 984 143

Summa tillgångar**64 555 003 67 039 503**

de



HSB brf Loet i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 915 008	2 915 008
Underhållsfond	511 136	359 366
	<u>3 426 144</u>	<u>3 274 374</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 464 905	1 391 644
Årets resultat	726 768	225 031
	<u>2 191 673</u>	<u>1 616 675</u>
Summa eget kapital	<u>5 617 817</u>	<u>4 891 049</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>56 985 012</u>	<u>55 187 796</u>
	56 985 012	55 187 796
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	1 102 784	6 002 784
Fond för inre underhåll	142 149	231 810
Övriga kortfristiga skulder	36 494	39 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	59 967	62 556
	Not 21	
	<u>610 780</u>	<u>624 290</u>
	1 952 174	6 960 658
Summa skulder	<u>58 937 186</u>	<u>62 148 454</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>64 555 003</u>	<u>67 039 503</u>

**HSB brf Loet i Örebro**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	726 768	225 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 050 828</u>	<u>1 031 510</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 777 596	1 256 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 747	627 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-108 485</u>	<u>-102 317</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 513 364	1 781 837
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-134 880	-383 750
Friköp tomträtt	<u>0</u>	<u>-28 205 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-134 880	-28 588 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 102 784</u>	<u>27 969 716</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 102 784	27 969 716
Årets kassaflöde	-1 724 300	1 162 803
Likvida medel vid årets början	3 547 972	2 385 169
Likvida medel vid årets slut	1 823 672	3 547 972

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



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 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 28 826 506 kr. (28 826 506 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Loet i Örebro**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 717 176	4 717 176
Hyror	272 278	243 214
Övriga avgifter	245 847	216 260
Övriga intäkter	129 857	64 766
Bruttoomsättning	<u>5 365 158</u>	<u>5 241 416</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-254	-60
Hyesbortfall	-800	-4 100
	5 364 104	5 237 256
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	465 971	369 601
Reparationer	215 507	254 537
El	566 184	569 617
Uppvärmning	0	61 321
Vatten	185 193	177 629
Sophämtning	164 503	155 762
Övriga avgifter	384 548	380 808
Förvaltningskostnader	258 457	235 310
Tomträttsavgäld	0	41 875
Fastighetsavgift	130 952	122 722
Övriga driftskostnader	79 240	55 308
	<u>2 450 555</u>	<u>2 424 489</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	86 230	13 720
	86 230	13 720
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	54 831	49 588
Vicevärdsarvode	176 868	166 860
Övriga arvoden	1 300	3 712
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	642	0
Sociala kostnader	36 341	32 868
	<u>276 696</u>	<u>259 477</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	985 703	966 385
Markanläggningar	65 125	65 125
	<u>1 050 828</u>	<u>1 031 510</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	7 727	3 009
Ränteintäkter skattekonto	188	0
Övriga finansiella intäkter	282	0
	<u>8 197</u>	<u>3 009</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	781 224	730 725
Övriga finansiella kostnader	0	555 313
	<u>781 224</u>	<u>1 286 038</u>

OK

**HSB brf Loet i Örebro**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	48 340 991	47 957 241
Årets nyanskaffning	134 880	383 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 475 871	48 340 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 441 172	-13 474 787
Årets avskrivningar	-985 703	-966 385
Utgående avskrivningar	-15 426 875	-14 441 172
Bokfört värde	33 048 996	33 899 819
Föreningens fastighet innehades tidigare med tomträtt. Dåvarande tomträttsavgäld gällde t.o.m. 2021-12-31. Föreningen friköpte sin tomträtt 2021-02-26.		
Taxeringsvärde för Loet 1 i Örebro. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	72 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	1 247 000	892 000
	73 247 000	58 892 000
Mark - bostäder hyreshus	36 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	0	0
	36 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	109 247 000	95 892 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 205 000	0
Årets anskaffning	0	28 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 205 000	28 205 000
Bokfört värde	28 205 000	28 205 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 302 500	1 302 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 500	1 302 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-351 959	-286 834
Årets avskrivningar	-65 125	-65 125
Utgående avskrivningar	-417 084	-351 959
Bokfört värde	885 416	950 541
Not 12 Inventarier		
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
Bokfört värde	0	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-03-08, ränta 0,20 %	0	2 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-09-08, ränta 0,55 %	0	1 000 000
	0	3 000 000

OK



HSB brf Loet i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	95 849	58 784			
	95 849	58 784			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	28 009	36 239			
Skattekonto	102 031	113 501			
Övriga fordringar	119 680	0			
	249 720	149 740			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	2 200	2 200			
	2 200	2 200			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 915 008	359 366	1 391 644	225 031	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			225 031	-225 031	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-86 230	86 230		
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		238 000	-238 000		
Årets resultat				726 768	
Belopp vid årets slut	2 915 008	511 136	1 464 905	726 768	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	446686	1,09%	2025-09-01	16 121 900	500 000
Stadshypotek AB	475397	1,44%	2029-03-01	28 492 500	290 000
Stadshypotek AB	501264	0,87%	2026-09-01	10 573 396	112 784
Stadshypotek AB	557987	2,98%	2026-06-01	2 900 000	200 000
				58 087 796	1 102 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				56 985 012	
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					52 573 876
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				62 401 000	62 401 000
Summa ställda säkerheter				62 401 000	62 401 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 102 784	1 102 784
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	4 900 000
				1 102 784	6 002 784
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 785	17 249
Källskatt				23 182	21 823
Övriga kortfristiga skulder				17 000	23 484
				59 967	62 556
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				448 166	454 820
Upplupna räntekostnader				48 835	49 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				113 779	119 833
				610 780	624 290

D



HSB brf Loet i Örebro

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Örebro, 2023-04-06

Anette Eriksson

Anna-Kain Lilja

Annica Ferguson

Erik Seger

Lars Ramstierna

Jesper Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11

Jan-Olof Gustafsson

Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loet 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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, förfälskning, 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.

RK

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 Loet i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 11, 4 2023

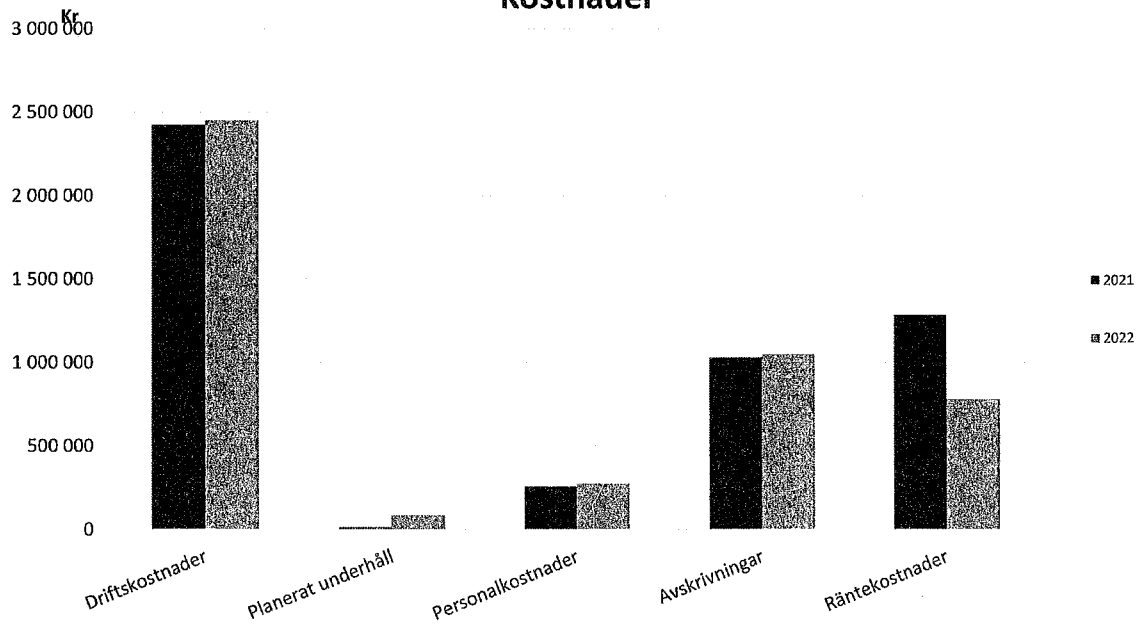
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Gustavsson
Av föreningen vald revisor

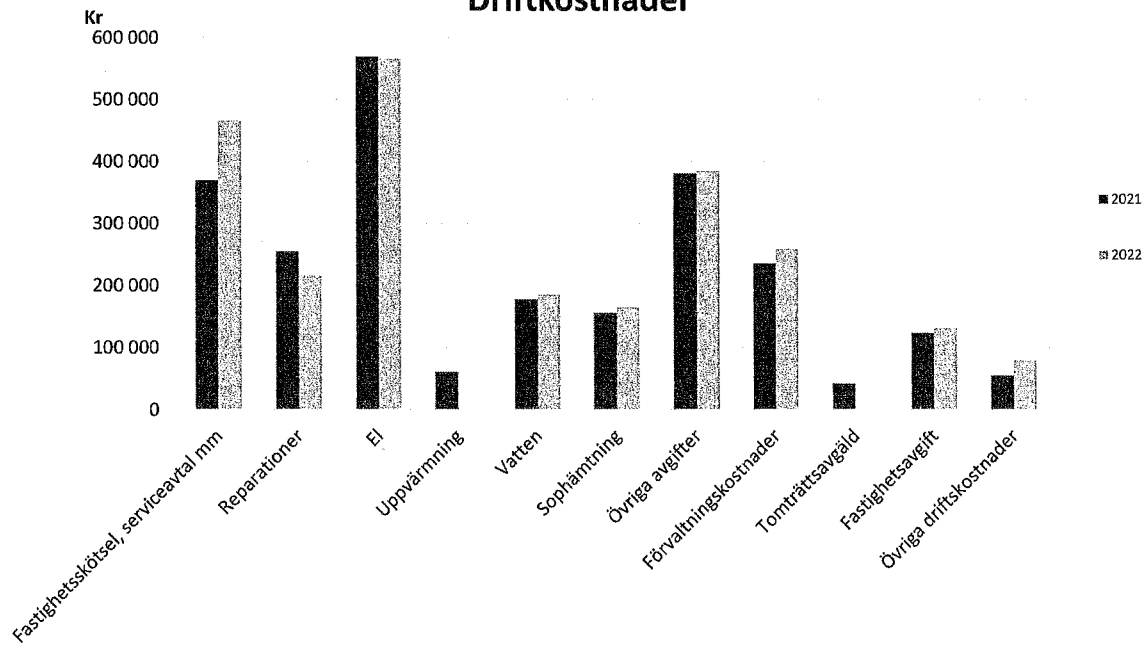


HSB brf Loet i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

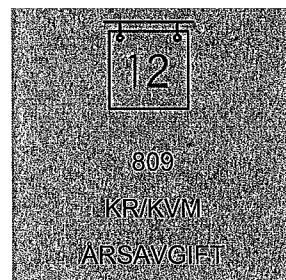
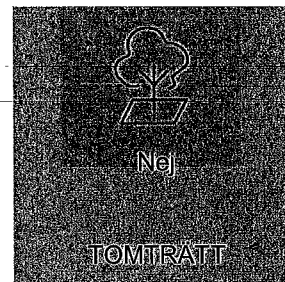
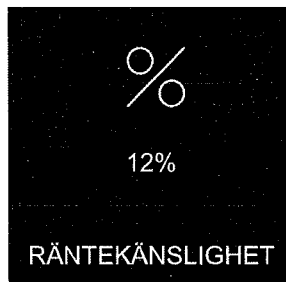
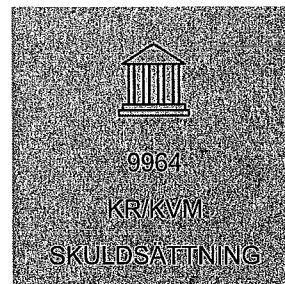
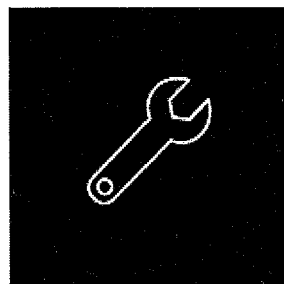











BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Loet i Örebro



Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 320 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 Skuldsättning 9964 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 12%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 129 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 809 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 Loet i Örebro

År 2023-2027



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Styrelsen anstränger sig

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

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, 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 erbjuder styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSBs förvaltningsekonomer.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	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
2023	Rullportar	89 000 kr
2024	Målning sophus, byte styr o regler samt mangel	107 000 kr
2025	Renovering bastu samt OVK-besiktning	104 000 kr
2026	Kompletteringssådd gräsmatta	44 000 kr
2027	Målning fönster samt byte av tvättmaskin	595 000 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

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

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/fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %	1,95 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3 000 000	2022-06-01	1,22 %	2,98 %	Fast

Föreningens fastigheter

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

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

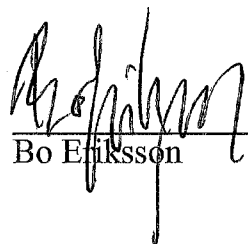
- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under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

Ort och datum

Örebro den 6/4 - 2023

HSBs Bostadsrättsförening Loet i Örebro


Anna-Karin Lilja


Bo Eriksson