



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Slånbäret i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2019-02-08.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Diamanten 1 och 2 samt Kristallen 2 i Örebro, som byggdes år 1967-68.

På fastigheterna finns fem bostadshus med totalt 50 trappuppgångar med adresserna Irisgatan 2-14, 16-22, 24-78, 82-94 och 96-102. Irisgatan 80 är ett affärshus med flera lokaler.

Föreningens 338 bostäder fördelar sig enligt följande:

48 st	1 r o k	38,5 m ²
57 st	2 r o k	66,0 m ²
206 st	3 r o k	82,5 m ²
24 st	4 r o k	110,0 m ²
3 st	5 r o k	128,0 m ²

Lägenhetsyta: 25 635 m²

Inom föreningen finns nio lokaler, 150 parkeringsplatser och 139 garageplatser.

Lokalyta: 1 425 m²

Ica Nära Ekohallen hyr 799 m² och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller t o m 2025-03-31 och har 9 månaders uppsägningstid (36 mån förlängning).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2021-06-01.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst och en egen, anställd, fastighetsskötare.

Lokalvården har under året skötts av TS Lokalvård. *hw*



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

Åtgärd	År
Soprum	1984
Helrenovering	1993
Ombyggnad ICA	2006
Takomläggning	2008
Enhetsmätning el	2010
Ombyggnad fönster	2010
Fastighetsboxar	2010
Lägenhetsdörrar	2019
Passersystem	2019
Injustering värmesystem	2019
Porttelefoner	2021
Entrépartier	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 432 (440) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 40 (43) lägenhetsöverlåtelser skett varav 4 genom gåva och 1 genom bodelning.

Styrelsen

Per Ahlstrand	ordförande
Anita Envall	sekreterare
Christian Carlsson	ledamot
Michel Ishak	ledamot
Charlotte Edström	ledamot
Tony Carlson	ledamot
Patric Bennysson	ledamot
Kjell Nyman	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Ahlstrand, Charlotte Edström, Michael Ishak och Tony Carlson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Ahlstrand, Kerstin Palmqvist (extern), Michael Ishak och Anita Envall, två i förening.

Styrelsens kunskap

Per Ahlstrand, Tony Carlson, Kjell Nyman samt vicevärden Kerstin Palmqvist innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kerstin Palmqvist. 



Revisor

Revisor har varit Sara Höjer samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Erling Sundgren (sammankallande), Maria Jansson och Kjell Asplund.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till MälarDalarnas föreningsstämma har varit Patric Bennysson med Charlotte Edström suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 på Mellringegården (under ICA Ekohallen). På stämman deltog 50 (68) medlemmar. Stämman genomfördes via poströstning.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningens torktumlare bytts ut i tvättstugorna Irisgatan 6, 10, 26 och 44. Byte av torkskåp har skett på Irisgatan 64 och 98. Lekplatserna har setts över och underhåll har gjorts samt att lekutrustning bytts ut. Ny pergola på gården Irisgatan 82-102. Målning av källargolv. Installerat porttelefoner och nya entrépartier.

Under det kommande året kommer relining utföras samt renovering av garagetak. En totalkostnad på ca 30 miljoner som kommer finansieras genom lån.

Under kommande år har föreningen planerat att genomföra löpande besiktning av fastigheterna. Föreningen följer den 30-åriga underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 283 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 974 366 kr. Under året har föreningen amorterat 893 856 kr.

Föreningen har under året villkorsändrat två lån under 2021 med ny ränta 0,97 % och löptid 5 år, se vidare under not 19. Under 2022 har föreningen ett lån som ska omsättas.

Styrelsen höjde årsavgifterna med 5 % inför 2021. Inför 2022 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 2,5 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 571 kr/kvm efter höjning. Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer höjas med 2,5 % de kommande åren.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan. *mw*

**Föreningsinformation**

Styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har under året deltagit i brandskyddsutbildning för fastighetsägare, MSB.

Styrelsen har skickat ut fyra informationsblad till medlemmarna och hållit i ett informationsmöte till medlemmarna angående garagetaks renovering som påbörjas 2022. En gårdsfest med grillning har arrangerades under året.

Föreningens hemsida: www.slanbaret.se

E-postadress: info@slanbaret.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	17 100	16 060	15 583	15 119	14 948
Resultat efter finansiella poster tkr	638	368	-170	-1 699	612
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	25%	31%	36%	37%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	557	530	516	516	508
Bankskuld kr/m ²	1 130	1 165	803	632	655
Räntekostnader kr/m ²	13	16	9	9	12
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	8%	8%	6%	6%	6%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	50	42	55	52	47

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 349 400	4 740 946	5 977 646	367 879
Extra avsättning		4 000 000		
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-3 632 121	-367 879
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 515 483	1 515 483	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 283 000	-1 283 000	
Årets resultat				637 779
Belopp vid årets slut	1 349 400	8 508 462	2 578 008	637 779



RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	2 345 524
Disponerat ur UH-fonden	1 515 483
Avsatt till UH-fonden	- 1 283 000
Årets resultat	<u>637 779</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 215 787

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 215 787
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 508 462 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 870 262 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 099 542	16 059 710
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	754 389	13 504
Summa rörelseintäkter		17 853 931	16 073 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 401 522	-11 571 730
Planerat underhåll	Not 5	-1 515 483	-897 769
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 582 971	-1 583 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 388 695	-1 248 333
Summa rörelsekostnader		-16 888 672	-15 301 197
Rörelseresultat		965 259	772 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-327 566	-404 224
Summa finansiella poster		-327 480	-404 138
Årets resultat		637 779	367 879
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 283 000	-1 069 000
Disposition underhållsfond		1 515 483	897 769
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		232 483	-171 231
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		870 262	196 648 <i>W</i>

**HSB Brf Slånbäret i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	39 905 312	33 039 182
Mark	Not 11	1 289 000	1 289 000
Inventarier	Not 12	178 135	234 135
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>1 394 336</u>	<u>2 598 861</u>
		42 766 782	37 161 178
Summa anläggningstillgångar		<u>42 766 782</u>	<u>37 161 178</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	4 397	9 395
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 688 072	12 403 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	82 901	3 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>984 179</u>	<u>904 432</u>
		5 759 549	13 321 037
Kortfristiga placeringar	Not 16	28 758	28 672
Kassa och bank	Not 17	31 295	25 562
Summa omsättningstillgångar		<u>5 819 602</u>	<u>13 375 271</u>

Summa tillgångar**48 586 384****50 536 448***mw*

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 349 400	1 349 400
Underhållsfond	8 508 462	4 740 946
	<u>9 857 862</u>	<u>6 090 346</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 578 008	5 977 646
Årets resultat	637 779	367 879
	<u>3 215 787</u>	<u>6 345 524</u>
Summa eget kapital	<u>13 073 649</u>	<u>12 435 870</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 24 105 510	24 674 684
	<u>24 105 510</u>	<u>24 674 684</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 4 868 856	5 193 538
Leverantörsskulder	1 329 438	2 826 561
Aktuell skatteskuld	18 555	48 777
Fond för inre underhåll	2 205 474	2 620 163
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 447 803	319 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 2 537 099	2 417 483
	<u>11 407 225</u>	<u>13 425 894</u>
Summa skulder	<u>35 512 735</u>	<u>38 100 578</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>48 586 384</u>	<u>50 536 448</u>

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	637 779	367 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 388 695	1 248 333
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 026 474	1 616 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 935	367 520
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 693 987	1 936 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	178 552	3 920 607
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 994 300	-177 326
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-2 598 861
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 994 300	-2 776 187
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-893 856	9 287 985
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-893 856	9 287 985
Årets kassaflöde	-7 709 604	10 432 405
Likvida medel vid årets början	12 457 729	2 025 323
Likvida medel vid årets slut	4 748 125	12 457 728

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



HSB Brf Slånbäret 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 %
Affärshus 2,15%
Garagebyggnad 0,98%
Enhetsmätning el 7 %

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 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *m*

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 279 145	13 599 108
Hyror	1 425 155	1 423 939
Övriga avgifter	1 403 596	1 477 419
Övriga intäkter	92 828	75 442
Bruttoomsättning	<u>17 200 724</u>	<u>16 575 908</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-1 523
Hyresbortfall	-101 182	-109 675
Avsatt till inre fond	0	-405 000
	<u>17 099 542</u>	<u>16 059 710</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	3 789	13 504
Försäkringsersättning	<u>750 600</u>	<u>0</u>
	<u>754 389</u>	<u>13 504</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	1 691 093	1 509 725
Reparationer	1 329 307	1 293 621
El	1 724 657	1 595 074
Uppvärmning	3 303 221	3 010 776
Vatten	854 768	763 211
Sophämtning	513 140	492 235
Övriga avgifter	1 342 549	786 300
Förvaltningskostnader	587 465	633 394
Fastighetsavgift	584 032	573 892
Övriga driftskostnader	<u>471 290</u>	<u>913 503</u>
	<u>12 401 522</u>	<u>11 571 730</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>1 515 483</u>	<u>897 769</u>
	<u>1 515 483</u>	<u>897 769</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	265 012	250 846
Vicevärdsarvode	2 400	19 000
Övriga arvoden	47 600	54 800
Revisorsarvode	13 200	15 400
Löner och andra ersättningar	69 310	32 246
Sociala kostnader	<u>77 730</u>	<u>89 134</u>
	<u>475 252</u>	<u>461 426</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	761 256	749 418
Sociala kostnader	185 799	173 463
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	10 758	12 305
Förändring semesterlöneskuld	-3 339	7 708
Löneskatt	4 794	4 663
Uttagskatt	172 888	153 517
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>-24 437</u>	<u>20 865</u>
	<u>1 107 719</u>	<u>1 121 939</u>
	<u>1 582 971</u>	<u>1 583 365</u>
Föreningen har haft två anställda under året samt sommarjobbare. Föreningens pensionsåtagande är säkrade genom Fora försäkringscentral. Utöver detta finns inga åtaganden för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvederlag.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 332 695	1 192 333 <i>mw</i>

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Inventarier	56 000	56 000
	1 388 695	1 248 333
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	86	86
	86	86
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	327 519	236 586
Räntekostnader kortfristiga skulder	47	36
Övriga finansiella kostnader	0	167 602
	327 566	404 224



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	63 424 944	63 247 618
Årets nyanskaffning	8 198 825	177 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 623 769	63 424 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 385 762	-29 193 429
Årets avskrivningar	-1 332 695	-1 192 333
Utgående avskrivningar	-31 718 457	-30 385 762
Bokfört värde	39 905 312	33 039 182
Taxeringsvärde för Kristallen 2, Diamanten 1 och 2 i Örebro. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	223 000 000	223 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	228 200 000	228 200 000
Mark - bostäder hyreshus	134 000 000	134 000 000
Mark - lokaler	3 889 000	3 889 000
	137 889 000	137 889 000
Taxeringsvärde totalt	366 089 000	366 089 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 289 000	1 289 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 000	1 289 000
Bokfört värde	1 289 000	1 289 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 455 028	1 455 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 455 028	1 455 028
Ingående avskrivningar	-1 220 893	-1 164 893
Årets avskrivningar	-56 000	-56 000
Utgående avskrivningar	-1 276 893	-1 220 893
Bokfört värde	178 135	234 135
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 598 861	
Årets investeringar	1 394 336	2 598 861
Omklassificeringar	-2 598 861	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 394 336	2 598 861

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 397	9 395			
	4 397	9 395			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	82 901	3 715			
	82 901	3 715			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placering SBAB	28 758	28 672			
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto	29 631	22 364			
Handkassa	1 664	3 198			
	31 295	25 562			
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 349 400	4 740 946	5 977 646	367 879
Extra avsättning			4 000 000		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-3 632 121	-367 879
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 515 483	1 515 483	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 283 000	-1 283 000	
Årets resultat					637 779
Belopp vid årets slut	0	1 349 400	8 508 462	2 578 008	637 779
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Stadshypotek AB	363777	1,11%	2023-03-30	4 750 000	100 000
Stadshypotek AB	369332	1,15%	2024-06-01	3 375 000	250 000
Stadshypotek AB	406745	1,10%	2025-01-30	1 294 650	67 256
Stadshypotek AB	406747	1,10%	2025-01-30	1 380 034	72 636
Stadshypotek AB	484601	0,97%	2026-04-30	2 442 825	59 220
Stadshypotek AB	484603	0,97%	2026-04-30	1 856 857	44 744
Stadshypotek AB	971471	1,11%	2022-06-30	4 075 000	100 000
Stadshypotek AB	98632	0,82%	2025-12-01	9 800 000	200 000
				28 974 366	893 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 105 510	
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					24 505 086
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 551 000	33 551 000
Summa ställda säkerheter				33 551 000	33 551 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				893 856	893 856
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 975 000	4 299 682
				4 868 856	5 193 538
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				49 717	53 535
Källskatt				57 431	58 539
Mervärdesskatt				74 524	-41 045
Övriga kortfristiga skulder				266 131	248 344
				447 803	319 373
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 522 822	1 418 285
Upplupna räntekostnader				23 760	29 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				990 517	969 687

**HSB Brf Slånäret i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
	2 537 099	2 417 483

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.
Relining och renovering av garagetak kommer att utföras under 2022.
En totalkostnad på ca 30 miljoner som kommer finansieras genom lån. *W*



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Örebro, 2022-07-29

Anita Envall

Charlotte Edström

Christian Karlsson

Kjell Nyman

Michel Ishak

Patric Bennysson

Per Ahlstrand

Tony Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02

Sara Höjer

Av stämman vald revisor

Heléne Malmgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånbäret i Örebro, org.nr. 775000-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånbäret i Örebro för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande, 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 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. 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 tvekel 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 Slånbäret i Örebro för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2/5 2022



Helene Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

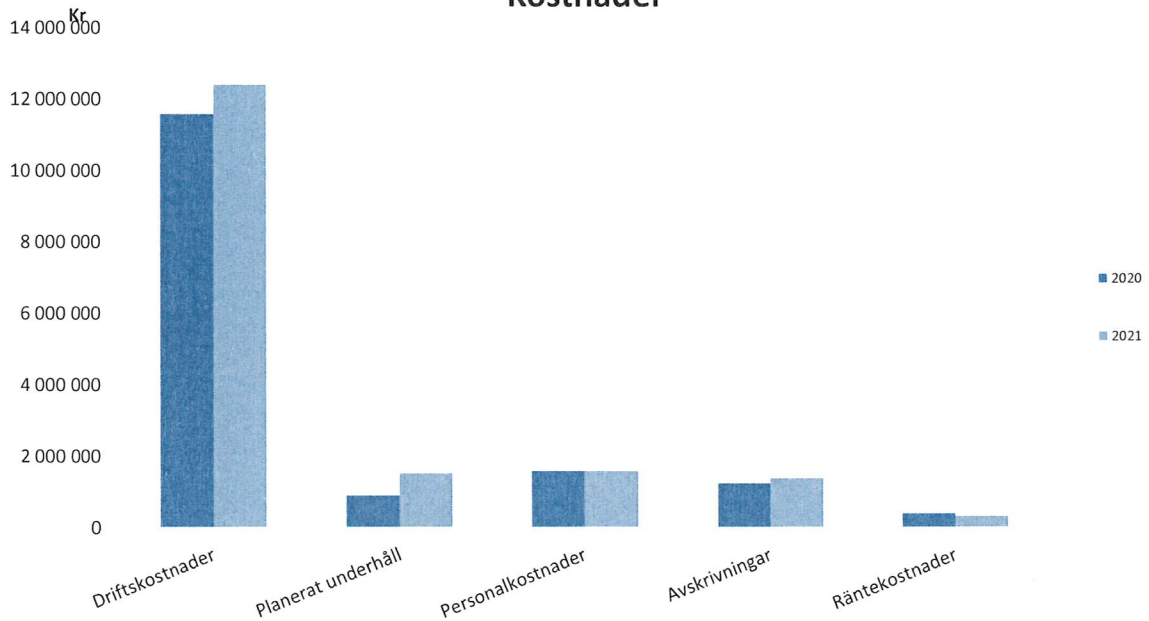


Sara Höjjer
Av föreningen vald revisor

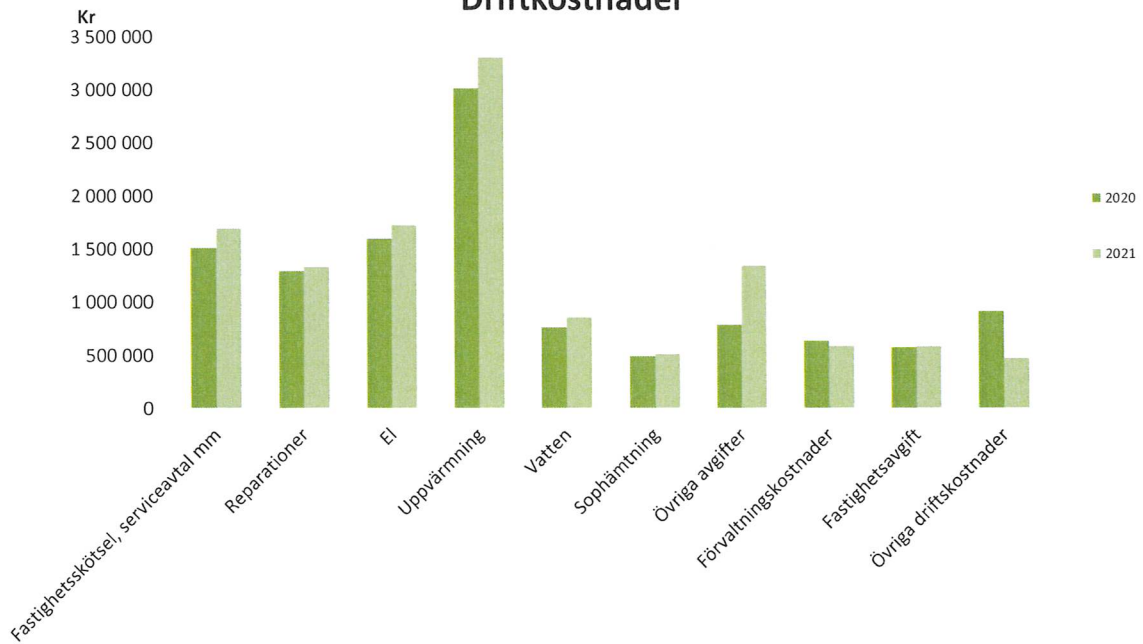


HSB Brf Slånbäret i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Slånäret i Örebro



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 126 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 1031 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 209 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 557 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

HSBs Brf Slånbäret i Örebro

År 2022-2026

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 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 HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2022	2023	2024	2025	2026
Avgiftsförändring	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB 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
2022	Målning betonggolv samt löpande underhåll	291 000 kr
2023	Byte manglar, tvättmaskiner samt löpande underhåll	266 000 kr
2024	Omsättning betongkantstöd, byte lekutrustning, byte aluminiumfönster, målning betonggolv, målning trapphus och tvättstuga, byte luftavfuktare i torkrum, byte tvättmaskiner samt löpande underhåll	7 429 000kr
2025	Byte lekutrustning, målning betonggolv, målning fönsterbleck, byte golvplacerad kallmangel, byte plastgolv, målning takplåt, stuprör och hängrännor rekonditionering takpapp samt löpande underhåll	949 000 kr
2026	Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner, OVK, pergola, målning puts och balkongfasad samt löpande underhåll	864 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2022	Relining avloppsstammar och renovering garagetak	30 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2022	2023	2024	2025	2026
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 %	2022	2023	2024	2025	2026
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Hysesintäkter ICA	Enligt avtal	Enligt avtal	Enligt avtal	Enligt avtal	Enligt avtal
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2022	2023	2024	2025	2026
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
SBAB	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %



Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	2 487 240 kr	2021-04-30	1,11 %	0,97 %	Bundet
Stadshypotek	1 879 229 kr	2021-04-30	1,11 %	0,97 %	Bundet

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967-68	338	25 635 kvm	1 425 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 6 / 4 - 2022
HSBs Bostadsrättsförening Slånbäret


Per Ahlstrand


Kerstin Palmqvist