



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Slånbäret i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slånbäret i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 1	1968-01-01	1968
Diamanten 2	1968-01-01	1968
Kristallen 2	1968-01-01	1968
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
182	p-platser	0
136	garageplatser	0
14	mc-platser inomhus	0
1	permobilplats	0
9	lokaler	1425
338	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25635
Totalt 680 objekt		27060

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 57 st 2 rok, 206 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Ahlstrand	Ordförande	2011-09-27	
Björn Orvar Andreason	Ledamot	2022-05-25	
Tony Carlson	Ledamot	2021-06-15	
Kjell Nyman	HSB Ledamot	2007-05-23	
Charlotte Edström	Ledamot	2020-06-12	
Anita Envall	Ledamot	2017-05-16	
Christian Karlsson	Ledamot	2019-05-15	
Patric Bennysson	Ledamot	2021-06-15	2022-09-13
Michel Ishak	Ledamot	2016-05-19	
Jan Beijervall	Suppleant	2022-05-25	
Petter Flemberg	Suppleant	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Ahlstrand, Anita Envall, Christian Karlsson Björn Anreasen, Petter Flemberg, Jan Beijervall.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anita Envall, Per Ahlstrand, Michel Ishak, Kerstin Palmqvist (extern).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sara Höjjer med Cecilia Kling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Erling Edvard V Sundgren (sammankallande), Kjell Johan Asplund samt Inger Ingvarsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Patric Bennysson samt Charlotte Edström som suppleant.

Vicevärd har varit: Kerstin Palmqvist

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 på Mellringegården under ICA Nära. På stämman deltog 47 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-16.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst och en egen, anställd, fastighetskötare. Lokalvården har under året skötts av TS Lokalvård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Under året har pågående arbete med relning av samtliga avloppsstammar i lägenheter och övriga utrymmen skett. Arbetet kommer fortsätta 2023. Arbete med renovering av garage- och parkeringsbyggnade har utförts och kommer fortsätta efter årsskiftet. Blästring och målning av samtliga miljöhustak har utförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Arbetet med relning av samtliga avloppsstammar kommer att fortsätta och beräknas vara klart 2023-2024.

Renoveringen av garage- och parkeringsbyggnade kommer fortsätta. Konslut Thyréns är inkopplade och håller i trådarna för arbetet och bygglov. Garage- och parkeringsbyggnaden är i dåligt skick och måste därför renoveras. renoveringen beräknas vara klart 2025-2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 432 och under året har det tillkommit 39 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 431.

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.

Inger Ingvarsson har gått kurs för valberedare. Petter Flemberg har gått utbildning i bostadsrättsjuridik.

Medlemmarna har erhållit 4 st informationsblad under året. 2022-11-10 hölls ett informationsmöte angående relining, entreprenören Tubus System var med.

Föreningen hade en gårdsfest med städning 2022-05-14.

Föreningens hemsida: www.slanbaret.se

E-postadress: info@slanbaret.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	86	126	89	73	75
Skuldsättning, kr/kvm	1 528	1 031	1 063	732	577
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	222	209	191	202	204
Driftskostnad, kr/kvm	457	441	412	418	395
Årsavgifter, kr/kvm	571	557	530	516	516
Totala intäkter, kr/kvm	624	635	572	555	538
Nettoomsättning, tkr	17 526	17 100	16 060	15 583	15 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	638	368	-170	-1 699
Soliditet, %	20	27	25	31	36

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 349 400	0	0	1 349 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 508 462	0	264 132	8 772 594
S:a bundet eget kapital, kr	9 857 862	0	264 132	10 121 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 578 008	637 779	-264 132	2 951 655
Årets resultat, kr	637 779	-637 779	108 170	108 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 215 787	0	-155 962	3 059 825
S:a eget kapital, kr	13 073 649	0	108 170	13 181 819

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 060 000 kr samt ianspråktagande skett med 795 869 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 215 787
Årets resultat, kr	108 170
Reservation till underhållsfond, kr	-1 060 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	795 869
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 059 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 059 826

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 525 548	17 099 542
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	754 389
Summa rörelseintäkter		17 525 548	17 853 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 836 186	-12 401 522
Planerat underhåll	Not 5	-795 869	-1 515 483
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 617 621	-1 582 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 505 616	-1 388 695
Summa rörelsekostnader		-16 755 292	-16 888 672
Rörelseresultat		770 257	965 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 895	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-703 981	-327 566
Summa finansiella poster		-662 087	-327 480
Årets resultat		108 170	637 779
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 060 000	-1 283 000
Disposition underhållsfond		795 869	1 515 483
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-264 132	232 483
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-155 962	870 262

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	38 455 696	39 905 312
Mark	Not 11	1 289 000	1 289 000
Inventarier	Not 12	122 135	178 135
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	11 269 029	1 394 336
		<u>51 135 860</u>	<u>42 766 782</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 135 860</u>	<u>42 766 782</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	27 231	4 397
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		12 364 741	4 688 072
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	82 313	82 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 039 109	984 179
		<u>13 513 394</u>	<u>5 759 549</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	28 949	28 758
Kassa och bank	Not 17	52 452	31 295
Summa omsättningstillgångar		<u>13 594 794</u>	<u>5 819 602</u>
Summa tillgångar		<u>64 730 654</u>	<u>48 586 384</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 349 400	1 349 400
Underhållsfond		8 772 594	8 508 462
		<u>10 121 994</u>	<u>9 857 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 951 655	2 578 008
Årets resultat		108 170	637 779
		<u>3 059 825</u>	<u>3 215 787</u>
Summa eget kapital		<u>13 181 819</u>	<u>13 073 649</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	37 186 654	24 105 510
		<u>37 186 654</u>	<u>24 105 510</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	5 743 856	4 868 856
Leverantörsskulder		3 680 969	1 329 438
Aktuell skatteskuld		11 688	18 555
Fond för inre underhåll		1 879 296	2 205 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	379 213	447 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 667 159	2 537 099
		<u>14 362 181</u>	<u>11 407 225</u>
Summa skulder		<u>51 548 835</u>	<u>35 512 735</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>64 730 654</u>	<u>48 586 384</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	108 170	637 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 505 616	1 388 695
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 613 786	2 026 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 176	-153 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 079 957	-1 693 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 616 567	178 552
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 874 693	-6 994 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 874 693	-6 994 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	13 956 144	-893 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 956 144	-893 856
Årets kassaflöde	7 698 018	-7 709 604
Likvida medel vid årets början	4 748 125	12 457 728
Likvida medel vid årets slut	12 446 142	4 748 124

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 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 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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 635 356	14 279 145
Hyror	1 430 852	1 425 155
Övriga avgifter	1 371 919	1 403 596
Övriga intäkter	202 239	92 828
Bruttoomsättning	17 640 366	17 200 724
Hysesbortfall	-114 818	-101 182
	17 525 548	17 099 542
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	0	3 789
Försäkringsersättning	0	750 600
	0	754 389
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 707 774	1 691 093
Reparationer	1 132 972	1 329 307
El	1 692 274	1 724 657
Uppvärmning	3 465 338	3 303 221
Vatten	1 087 209	854 768
Sophämtning	566 208	513 140
Övriga avgifter	1 362 647	1 342 549
Förvaltningskostnader	687 771	587 465
Fastighetsavgift	595 972	584 032
Övriga driftskostnader	538 021	471 290
	12 836 186	12 401 522
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	795 869	1 515 483
	795 869	1 515 483
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	327 183	265 012
Vicevärdsarvode	0	2 400
Övriga arvoden	45 900	47 600
Revisorsarvode	5 500	13 200
Löner och andra ersättningar	39 683	69 310
Sociala kostnader	78 944	77 730
	497 210	475 252
Övriga		
Löner och ersättningar	698 148	761 256
Sociala kostnader	170 291	185 799
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	45 619	10 758
Förändring semesterlöneskuld	26 280	-3 339
Löneskatt	4 733	4 794
Uttagsskatt	158 389	172 888
Pensionskostnader och förpliktelser	16 951	-24 437
	1 120 411	1 107 719
	1 617 621	1 582 971

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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 449 616	1 332 695
Inventarier	56 000	56 000
	1 505 616	1 388 695
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 669	86
Ränteintäkter skattekonto	100	0
Övriga finansiella intäkter	126	0
	41 895	86
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	623 528	327 519
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	47
Övriga finansiella kostnader	80 453	0
	703 981	327 566

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	71 623 769	63 424 944
Årets nyanskaffning	0	8 198 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 623 769	71 623 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 718 457	-30 385 762
Årets avskrivningar	-1 449 616	-1 332 695
Utgående avskrivningar	-33 168 073	-31 718 457
Bokfört värde	38 455 696	39 905 312
Taxeringsvärde för Kristallen 2, Diamanten 1 och 2 i Örebro. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	255 000 000	223 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	260 200 000	228 200 000
Mark - bostäder hyreshus	140 000 000	134 000 000
Mark - lokaler	3 055 000	3 889 000
	143 055 000	137 889 000
Taxeringsvärde totalt	403 255 000	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	-1 276 893	-1 220 893
Årets avskrivningar	-56 000	-56 000
Utgående avskrivningar	-1 332 893	-1 276 893
Bokfört värde	122 135	178 135
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 394 336	2 598 861
Årets investeringar	9 874 693	1 394 336
Omklassificeringar		-2 598 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 269 029	1 394 336

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27 231	4 397			
	27 231	4 397			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	82 160	82 901			
Övriga fordringar	153	0			
	82 313	82 901			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placering SBAB	28 949	28 758			
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto	51 040	29 631			
Handkassa	1 412	1 664			
	52 452	31 295			
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 349 400	8 508 462	2 578 008	637 779
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				637 779	-637 779
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-795 869	795 869	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 060 000	-1 060 000	
Årets resultat					108 170
Belopp vid årets slut	0	1 349 400	8 772 594	2 951 655	108 170
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	173085	3,49%	2026-06-30	3 975 000	100 000
Stadshypotek AB	363777	1,11%	2023-03-30	4 650 000	125 000
Stadshypotek AB	369332	1,15%	2024-06-01	3 125 000	250 000
Stadshypotek AB	406745	1,10%	2025-01-30	1 227 394	67 256
Stadshypotek AB	406747	1,10%	2025-01-30	1 307 398	72 636
Stadshypotek AB	484601	0,97%	2026-04-30	2 383 605	59 220
Stadshypotek AB	484603	0,97%	2026-04-30	1 812 113	44 744
Stadshypotek AB	762671	2,94%	2027-06-01	14 850 000	300 000
Stadshypotek AB	98632	0,82%	2025-12-01	9 600 000	200 000
				42 930 510	1 218 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				37 186 654	
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					36 836 230
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				48 551 000	33 551 000
Summa ställda säkerheter				48 551 000	33 551 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 218 856	893 856
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 525 000	3 975 000
				5 743 856	4 868 856
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				53 449	49 717
Källskatt				71 433	57 431
Mervärdesskatt				1 134	74 524
Övriga kortfristiga skulder				253 197	266 131
				379 213	447 803

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 646 729	1 522 822
Upplupna räntekostnader	75 168	23 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945 262	990 517
	2 667 159	2 537 099

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Relining som beräknas vara klart år 2023/2024 och en totalkostnad på 20 miljoner som finansieras genom lån.
Renovering av garagetak beräknas vara klart år 2025/2026.
Renoveringen av garagetak beräknas kosta ca 45 miljoner som kommer finansieras genom lån.

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anita Envall.....
Björn Orvar Andreason.....
Charlotte Edström.....
Christian Karlsson.....
Tony Carlson.....
Kjell Nyman.....
Michel Ishak.....
Per Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Sara Højjer.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende 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 Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slånbåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisor 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Höjjer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PER AHLSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 07:33:26



ANITA ENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:46:15



MICHEL ISHAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:17:12



CHARLOTTE EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 12:46:55



KJELL NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:47:14



CHRISTIAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:56:33



BJÖRN ORVAR ANDREASON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:12:17



TONY CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:54:46



SARA HÖIJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 15:02:10



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 09:23:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SARA HÖIJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 15:03:31

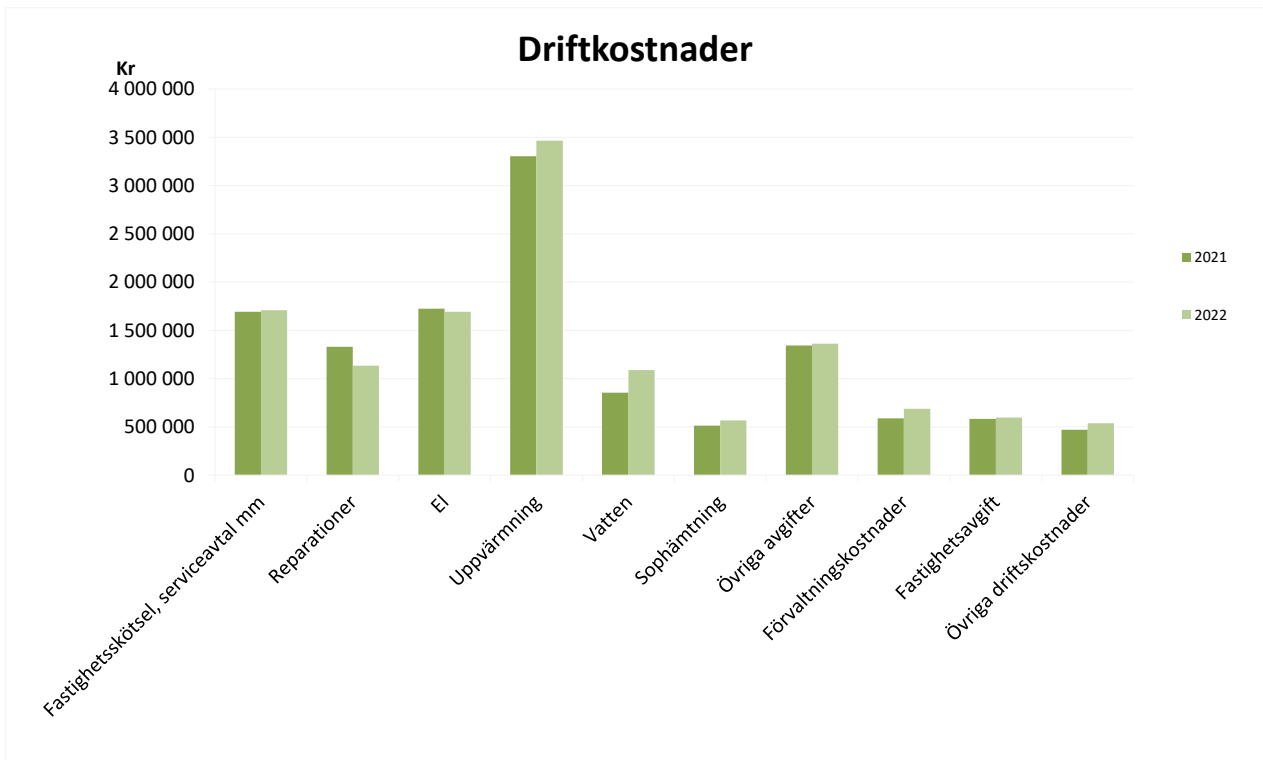
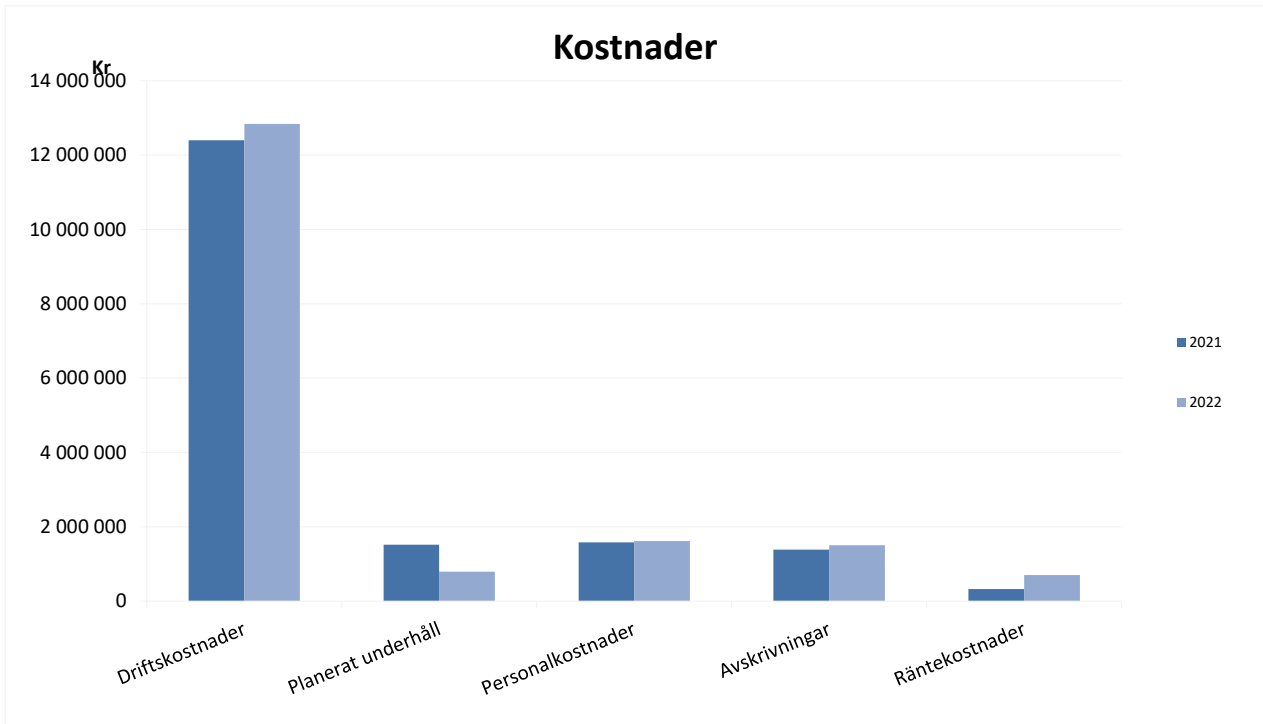


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 09:25:08







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Slånbäret i Örebro



86

KR/KVM

SPARANDE



1528

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



222

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



571

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 86 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 1528 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 3%	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 222 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 571 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 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, långsiktig fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

Skriftlig information om planerat underhåll

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

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	18 %	3-4 %	3-4 %	3-4 %	3-4 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

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

Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	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	7 112 000 kr
2025	Byte lekutrustning, målning fönsterbleck, byte golvplacerad kallmangel, byte plastgolv, byte stuprör och hängrännor samt löpande underhåll	844 000kr
2026	Byte av torktumlare och tvättmaskiner, OVK, pergola, målning puts och betongfasad samt löpande underhåll	749 000 kr
2027	Byte tvättmaskiner, målning ädelpust, sockel, betonggolv och takplåt, målning balkonggolv och fibercementskivor. Byte dörrar aluminium, målning krönbeslag, målarställningar samt löpande underhåll.	9 027 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023-2024	Relining avloppsstammar	20 000 000
2025-2026	Garagerenovering	45 000 000

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

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

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	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
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	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %
SBAB	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3 975 000 kr	2026-06-30	1,11 %	3,49 %	Bundet
Stadshypotek	15 000 000 kr	2027-06-01		2,94 %	Bundet

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967-68	338	25 635 kvm	1 425 kvm



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

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

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.