



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Loet i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens 78 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	4 r o k	101,0 m 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 Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2019-08-28.

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

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

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



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (104) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 8 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Jan Klaminder	ordförande
Annica Ferguson	vice ordförande
Christina Saliba	sekreterare
Johanna Olander	ledamot, studieorganisatör
Hans-Åke Björck	ledamot
Louise Lindh	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Klaminder, Annica Ferguson och Christina Saliba.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Styrelsens kunskap

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Eriksson.

Revisor

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

Valberedning

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

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09 på Öhmans Bar& Kök, Sveavägen 2. På stämman deltog 25 (25) medlemmar. Föreningen har även haft en extrastämma där beslut om resultat för 2018 togs. På extrastämman deltog 22 medlemmar. 

Underhåll och investeringar

Underhåll och ombyggnad av värmesystemet i fastigheten Kasten Ottergatan har utförts under året. Byte av torkskåp och tvättmaskiner i tvättstugor. Under hösten rengjordes från och tilluftskanaler i alla lägenheter för att underlätta OVK besiktningen som också utfördes under året.

Investering och montering av solpaneler och IMD EL blev klart i december månad. Tre anbudsgivare lämnade pris. Styrelsen valde solkraft som leverantör. Investeringen finansierades bl.a. med hjälp av ett lån på 3 miljoner kronor till en ränta på 0,8 % och amortering 600 000 kronor/år.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2019.

Planerade underhållsåtgärder kommande år är målning fönster och byte av platsgolv i bastu.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 389 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 34 281 148 kr. Under året har föreningen amorterat 692 784 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2019. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften inför 2020 med 5 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 810 kr per kvm efter höjning. Hyran för garage höjdes inför 2020 med 100 kr/mån till 400 kr.

Två lån ska omsättas under 2020 tillsammans på cirka 15 miljoner kronor.

Styrelsen har ett förslag på ett upplägg att under 5 år öka amorteringarna. Anledning är att kunna möta en kostnadsökning i samband med förändringar av tomträtten 2022-01-01. Vad vi inte vet är vad elproduktionen från solpaneler ger i överskott. De medlemmar som besökte Lucia kaffet den 15/12 fick information om detta.

För de närmaste 2 åren ser styrelsen inga ökningar av månadsavgiften. Under hösten 2020 kommer mer information inhämtas avseende framtida höjningar av månadsavgiften.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt Från HSB*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året. Däremot har två ledamöter deltagit på ett informationsmöte hos E.on om bland annat prissättning gällande fjärrvärme.

Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalen/brf/loet/. Föreningen har delat ut 5 gårdsblad under året till medlemmarna.^{ww/}



Två stycken städdagar har anordnats samt Luciakaffe med information om solpaneler och IMD El.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 808	4 748	4 747	4 747	4 745
Resultat efter finansiella poster tkr	-188	-44	848	-316	-1 194
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	11%	11%	8%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	771	771	771	771	771
Bankskuld kr/m ²	5 881	5 485	5 578	5 740	5 819
Räntekostnader kr/m ²	74	72	81	128	163
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	36%	46%	46%	48%	56%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	67	65	59	58	63

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 008	109 792	972 626	-44 211
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-44 211	44 211
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-498 792	498 792	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		389 000	-389 000	
Årets resultat				-187 835
Belopp vid årets slut	2 915 008	0	1 038 207	-187 835



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	928 415
Disponerat ur UH-fonden (Max uttag)	498 792
Avsatt till UH-fonden	- 389 000
Årets resultat	- 187 835
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	850 372

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	850 372
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -78 043 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Loet i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 755 834	4 747 966
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	51 794	0
Summa rörelseintäkter		4 807 628	4 747 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 550 752	-2 366 136
Planerat underhåll	Not 5	-739 175	-584 917
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-256 238	-242 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 332	-1 180 582
Summa rörelsekostnader		-4 565 496	-4 373 693
Rörelseresultat		242 132	374 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 489	4 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-431 456	-422 540
Summa finansiella poster		-429 967	-418 484
Årets resultat		-187 835	-44 211
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-389 000	-378 000
Disposition underhållsfond		498 792	584 917
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		109 792	206 917
Underskott efter förändring av underhållsfond		-78 043	162 707

**HSB brf Loet i Örebro****Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	35 982 131	33 481 260
Markanläggningar	Not 11	1 080 791	1 122 010
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>37 062 922</u>	<u>34 603 270</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>37 062 922</u>	<u>35 603 270</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	124	4 350
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 795 762	785 172
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	130 998	146 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>344 686</u>	<u>253 407</u>
		<u>2 271 570</u>	<u>1 189 036</u>

Kassa och bank	Not 16	2 120	2 120
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 273 690</u>	<u>1 191 156</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**39 336 612 36 794 426**



HSB brf Loet i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 915 008	2 915 008
Underhållsfond	0	109 792
	<u>2 915 008</u>	<u>3 024 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 038 207	972 626
Årets resultat	-187 835	-44 211
	<u>850 372</u>	<u>928 415</u>
Summa eget kapital	<u>3 765 380</u>	<u>3 953 215</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>16 098 964</u>	<u>31 431 148</u>
	16 098 964	31 431 148
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 18 182 184	542 784
Leverantörsskulder	299 978	230 938
Fond för inre underhåll	39 219	39 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 59 348	56 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>891 540</u>	<u>541 069</u>
	19 472 269	1 410 063
Summa skulder	<u>35 571 233</u>	<u>32 841 211</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>39 336 612</u>	<u>36 794 426</u>

HSB brf Loet i Örebro

Kassaflödesanalys

2019-12-31

2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-187 835	-44 211
-----------------------------------	----------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 019 332	1 180 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	831 497	1 136 372

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 944	53 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	422 806	43 699
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 182 359	1 233 837

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-3 478 984	-1 512 805
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 478 984	-1 512 805

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 307 216	-542 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 307 216	-542 784

Årets kassaflöde	10 591	-821 753
-------------------------	---------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 787 292	2 609 044
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 797 882	1 787 292
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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 1,8 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 492 632	4 492 632
Hyror	201 952	199 453
Övriga intäkter	64 550	57 741
Bruttoomsättning	4 759 134	4 749 826
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-3 300	-1 800
	4 755 834	4 747 966
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	51 794	0
	51 794	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	365 104	328 515
Reparationer	267 024	172 644
El	513 529	453 796
Uppvärmning	113 508	154 518
Vatten	120 498	108 303
Sophämtning	133 011	121 474
Övriga avgifter	256 111	253 565
Förvaltningskostnader	230 482	239 664
Tomträttsavgäld	256 930	256 930
Fastighetsavgift	116 326	109 206
Övriga driftskostnader	178 229	167 521
	2 550 752	2 366 136
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	739 175	584 917
	739 175	584 917
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 253	51 715
Vicevärdsarvode	138 000	132 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisorsarvode	8 120	5 910
Löner och andra ersättningar	10 172	10 160
Sociala kostnader	35 693	38 273
	256 238	242 058
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	867 213	840 563
Restvärdesavskrivning	110 900	298 800
Markanläggningar	41 219	41 219
	1 019 332	1 180 582
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 489	4 056
	1 489	4 056
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	424 710	422 540
Övriga finansiella kostnader	6 746	0
	431 456	422 540

**HSB brf Loet i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	45 142 632	44 037 327
Årets nyanskaffning	3 478 984	1 512 805
Årets utrangering	-149 000	-407 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 472 616	45 142 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 661 372	-10 929 509
Återläggning avskrivning utrangering	38 100	108 700
Årets avskrivningar	-867 213	-840 563
Utgående avskrivningar	-12 490 485	-11 661 372
Bokfört värde	35 982 131	33 481 260
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2021-12-31		
Taxeringsvärde för Loet 1 i Örebro. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	58 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	892 000	492 000
	58 892 000	48 492 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	21 600 000
Mark - lokaler	0	0
	37 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde totalt	95 892 000	70 092 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 302 500	1 302 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 500	1 302 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 490	-139 271
Årets avskrivningar	-41 219	-41 219
Utgående avskrivningar	-221 709	-180 490
Bokfört värde	1 080 791	1 122 010
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 2019-05-15, ränta 0,40 %	0	1 000 000
	0	1 000 000

HSB brf Loet i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	124	4 350			
	124	4 350			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	42 635	49 755			
Skattekonto	85 584	93 633			
Övriga fordringar	2 779	2 719			
	130 998	146 107			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	2 120	2 120			
	2 120	2 120			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 915 008	109 792	972 626	-44 211	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-44 211	44 211	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-498 792	498 792		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		389 000	-389 000		
Årets resultat				-187 835	
Belopp vid årets slut	2 915 008	0	1 038 207	-187 835	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	105973	1,45%	2020-09-01	10 014 400	120 000
Stadshypotek AB	180883	1,05%	2021-09-01	10 911 748	112 784
Stadshypotek AB	230345	1,22%	2022-06-01	5 500 000	200 000
Stadshypotek AB	383610	0,86%	2020-08-31	2 850 000	600 000
Stadshypotek AB	88510	1,68%	2020-06-01	5 005 000	110 000
				34 281 148	1 142 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 098 964	
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					28 567 228
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				34 751 000	34 451 000
Summa ställda säkerheter				34 751 000	34 451 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 142 784	542 784
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				17 039 400	0
				18 182 184	542 784
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				17 036	17 051
Källskatt				25 312	22 002
Övriga kortfristiga skulder				17 000	17 000
				59 348	56 053
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				460 515	452 590
Upplupna räntekostnader				13 894	12 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				417 131	76 402
				891 540	541 069



HSB brf Loet i Örebro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-03-27


Annica Ferguson
Christina Saliba
Hans-Åke Björck
Jan Klaminder
Johanna Olander
Louise Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07


Per Lilja

Av stämman vald revisor


Helene MajgrenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loet för år 2019.

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 2019 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

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida 

händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loet för år 2019 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 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 7/4 2020


Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

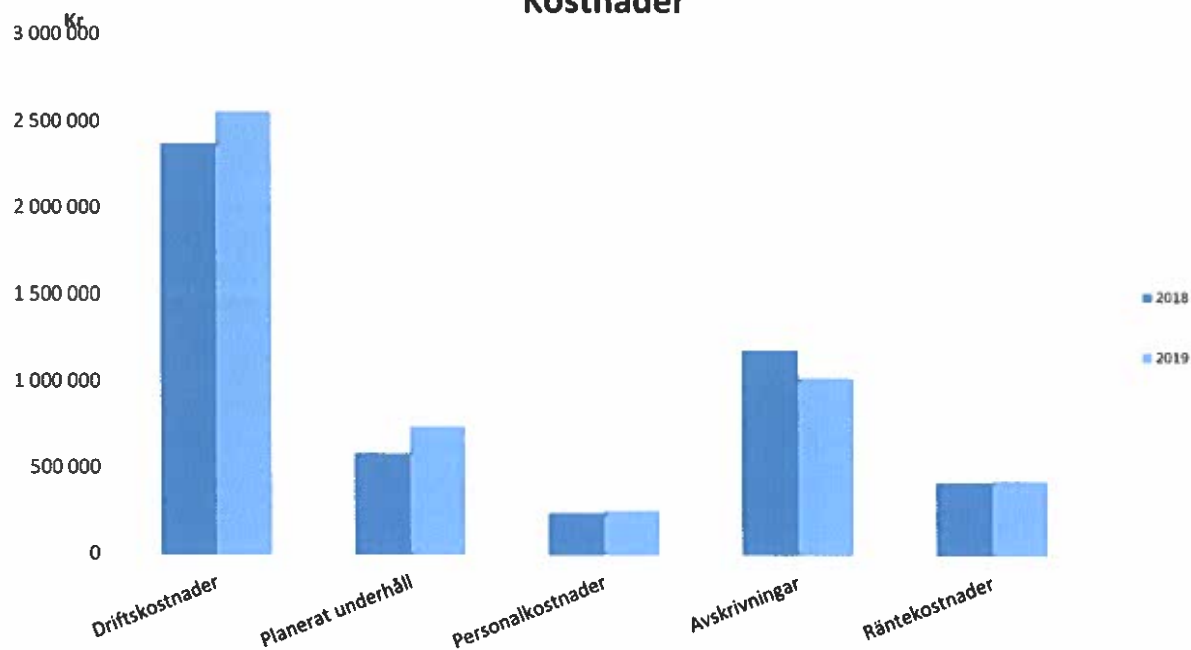

Per Lilja

Av föreningen vald revisor

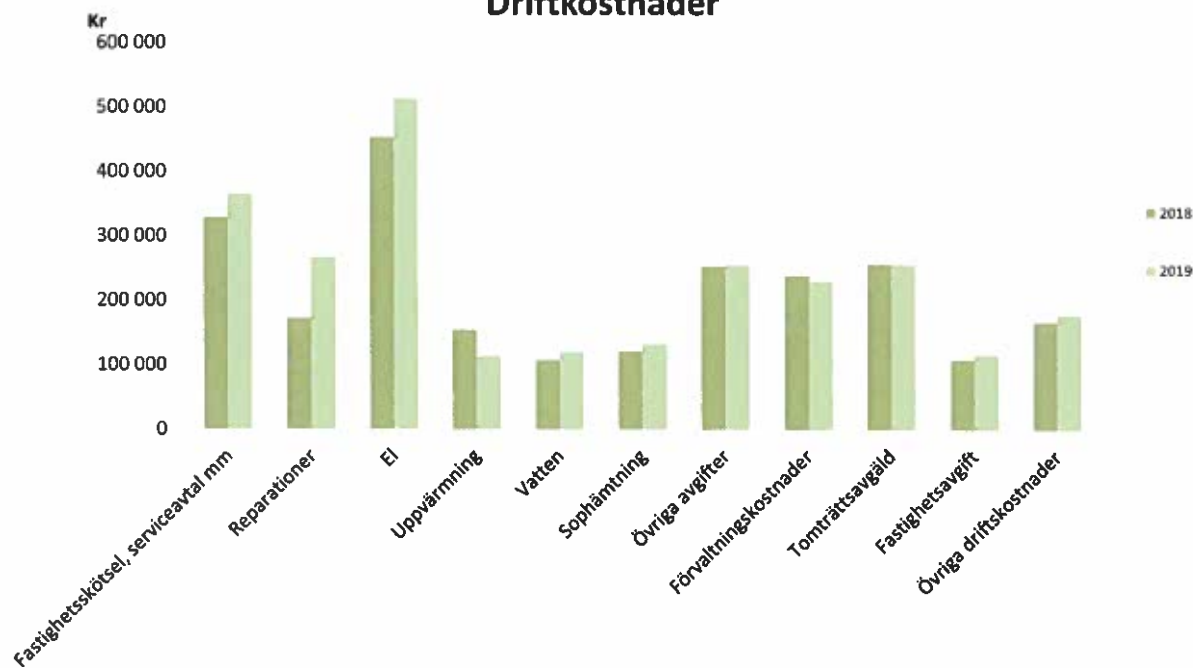


HSB brf Loet i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Loet i Örebro

År 2020-2024

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

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	5 %	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
2020	Kompletteringssådd gräsytor, byte tvättmaskiner.	289 000 kr
2021	Strykning dörrar stål o trä, målning våtrum.	50 000 kr
2022	OVK-besiktning o strykning träpanel	70 000 kr
2023	Rullportar	89 000 kr
2024	Byte takpannor sophus, styr o regler samt mangel	144 000 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

	2020	2021	2022	2023	2024
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 %	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	3 000 000	2019-08-30		0,80 %	Rörligt

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

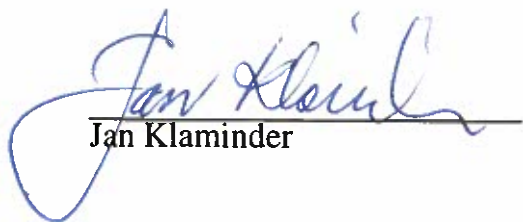
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

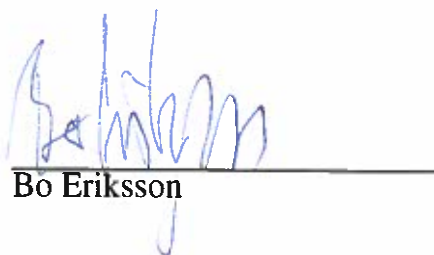
- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits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

Ort och datum

Örebro den 1/4 - 2020

HSBs Bostadsrättsförening Loet i Örebro


Jan Klaminder


Bo Eriksson