



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Slånbäret i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 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 (1 garageplats har tillkommit under 2020).

Lokalyta: 1 425 m²

Ica Nära Ekohallen hyr 799 m² och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller t o m 2022-03-31 och har 9 månaders uppsägningstid (36 mån förlängning).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-04-21.

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.

Handwritten signature

Handwritten initials: CE Sm

Handwritten initials: PJ

Handwritten initials: AC

Handwritten initials: T.A

Handwritten initials: U

Handwritten initials: S.M



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
Dörrar	2019
Passersystem	2019
Injustering värmesystem	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 440 (442) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 43 (24) lägenhetsöverlåtelser skett varav 5 genom gåva och 4 genom arv.

Styrelsen

Per Ahlstrand	ordförande
Per Jansson	vice ordförande
Kerstin Palmqvist	sekreterare, extern
Anita Envall	ledamot, studieorganisatör
Christian Carlsson	ledamot
Michel Ishak	ledamot
Charlotte Edström	ledamot
Kjell Nyman	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna
Patric Bennysson	suppleant
Tony Carlson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Ahlstrand, Anita Envall och Christian Carlsson samt suppleanterna Patric Bennysson och Tony Carlson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

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

Styrelsens kunskap

Per Ahlstrand, Per Jansson, 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 Sphend Mustafa och Rina Dahno som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

CE
Sm

AE
P
T
L



Valberedning

Valberedning har varit Annelie Gustafsson (sammankallande), Maria Jansson och Kjell Asplund.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till MälarDalarnas föreningsstämma har varit Charlotte Edström med Per Ahlstrand som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11 på Mellringegården (under ICA Ekohallen). På stämman deltog 68 (64) medlemmar. Stämman genomfördes via poströstning.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen målat miljöhus, staket och lekplatserna. En relining har utförts på prov i lägenheterna på Irisgatan 18 inför det stora reliningprojekt som påbörjas under 2021. Enligt planeringen ska relining utföras på samtliga avloppsstammar på Irisgatan 2-102. En torktumlare har bytts ut i tvättstugan på Irisgatan 64. Under det kommande året kommer nya entrépartier installeras samt nya dörrar till miljöhus och garage. Den planerade OVK besiktningen kommer ske under 2021 då den blev uppskjuten p.g.a Covid-19. På grund av kommande stora kostnader för dessa arbeten bedömer styrelsen att en avgiftshöjning kommer ske varje år under de närmaste 2-3 åren.

Under kommande år har föreningen planerat att genomföra löpande besiktning av fastigheterna. Föreningen följer den 30-åriga underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 069 000 kr. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 868 222 kr. Under året har föreningen amorterat 712 015 kr. Ett nytt lån har tagits under året på 10 000 000 kr.

Föreningen har under året villkorsändrat två lån under 2020 med ny ränta 1,10 % och löptid 5 år, se vidare under not 19. Under 2021 har föreningen två lån som ska omsättas.

Styrelsen höjde årsavgifterna med 2,9 % inför 2020. Inför 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 557 kr/kvm efter höjning.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan. *dox*

CE
Sm
PJ
AC *T.A*
CE *Edström*



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 sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har under året deltagit i ett digitalt verksamhetsmöte arrangerat av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har skickat ut fyra informationsblad till medlemmarna. En gårdsfest med grillning och samkväm arrangerades i juni 2020.

Föreningens hemsida: www.slanbaret.se
E-postadress: info@slanbaret.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	16 073	15 583	15 119	14 948	14 970
Resultat efter finansiella poster tkr	368	-170	-1 699	612	1 354
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	31%	36%	37%	37%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	530	516	516	508	508
Bankskuld kr/m ²	1 165	803	632	655	679
Räntekostnader kr/m ²	16	9	9	12	14
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	8%	6%	6%	6%	6%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	42	55	52	47	51

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 349 400	4 569 715	6 319 098	-170 221
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-170 221	170 221
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-897 769	897 769	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 069 000	-1 069 000	
Årets resultat				367 879
Belopp vid årets slut	1 349 400	4 740 946	5 977 646	367 879

CE
SM
PJ
7.1
4.1



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 148 877
Disponerat ur UH-fonden	897 769
Avsatt till UH-fonden	- 1 069 000
Årets resultat	<u>367 879</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 345 524

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 345 524

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 740 946 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 196 648 kr, se resultaträkningen.

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

CE
Sm
PJ
TC Z.A
4/4

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 059 710	15 583 113
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 504	0
Summa rörelseintäkter		16 073 214	15 583 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 571 730	-11 756 228
Planerat underhåll	Not 5	-897 769	-1 149 411
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 583 365	-1 523 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 248 333	-1 083 807
Summa rörelsekostnader		-15 301 197	-15 513 138
Rörelseresultat		772 017	69 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86	1 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-404 224	-241 389
Summa finansiella poster		-404 138	-240 197
Årets resultat		367 879	-170 221
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 069 000	-1 408 000
Disposition underhållsfond		897 769	1 149 411
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-171 231	-258 589
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		196 648	-428 810

CE
Sm
PT
AC
T.A
GM

**HSB Brf Slånbäret i Örebro****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	33 039 182	34 054 189
Mark	Not 11	1 289 000	1 289 000
Inventarier	Not 12	234 135	290 135
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	2 598 861	0
Summa anläggningstillgångar		<u>37 161 178</u>	<u>35 633 324</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	9 395	9 408
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		12 403 495	1 988 605
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 715	296 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>904 432</u>	<u>978 671</u>
		<u>13 321 037</u>	<u>3 273 667</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	28 672	28 586
--------------------------	--------	--------	--------

Kassa och bank	Not 17	25 562	8 133
----------------	--------	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 375 271</u>	<u>3 310 385</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>50 536 448</u>	<u>38 943 708</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

CE
Sm
PJ
AE
Z
G
Kjg

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 349 400	1 349 400
Underhållsfond	4 740 946	4 569 715
	<u>6 090 346</u>	<u>5 919 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 977 646	6 319 098
Årets resultat	367 879	-170 221
	<u>6 345 524</u>	<u>6 148 877</u>
Summa eget kapital	<u>12 435 870</u>	<u>12 067 991</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 <u>24 674 684</u>	<u>17 053 646</u>
	24 674 684	17 053 646
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 5 193 538	3 526 591
Leverantörsskulder	2 826 561	850 181
Aktuell skatteskuld	48 777	63 813
Fond för inre underhåll	2 620 163	2 763 683
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 319 373	363 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>2 417 483</u>	<u>2 254 607</u>
	13 425 894	9 822 071
Summa skulder	<u>38 100 578</u>	<u>26 875 717</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>50 536 448</u>	<u>38 943 708</u>

CE
SM
PJ
AC
T.ck
Kjdy

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	367 879	-170 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 333	1 083 807
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 616 212	913 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	367 520	-307 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 936 876	540 002
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 920 607	1 146 129
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-177 326	-7 251 315
Investeringar i fastigheter, pågående	-2 598 861	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 776 187	-7 251 315
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 287 985	4 374 303
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 287 985	4 374 303
Årets kassaflöde	10 432 405	-1 730 883
Likvida medel vid årets början	2 025 323	3 756 206
Likvida medel vid årets slut	12 457 729	2 025 323

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

CE
SM
PJ
AE T.A
C. K.M

**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 1,88 %

Affärshus 1,93 %

Garagebyggnad 0,98 %

Enhetmätning 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 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Har

CE
SM
PJ
AE
CE
Edg

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 599 108	13 215 792
Hyror	1 423 939	1 412 092
Övriga avgifter	1 477 419	1 397 636
Övriga intäkter	75 442	75 215
Bruttoomsättning	16 575 908	16 100 735
Hyesrabatter och övriga avdrag	-1 523	-1 767
Hyesbortfall	-109 675	-110 854
Avsatt till inre fond	-405 000	-405 000
	16 059 710	15 583 113
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	13 504	0
	13 504	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 509 725	1 817 014
Reparationer	1 293 621	1 002 433
El	1 595 074	1 767 256
Uppvärmning	3 010 776	3 288 625
Vatten	763 211	625 842
Sophämtning	492 235	472 130
Övriga avgifter	786 300	705 871
Förvaltningskostnader	633 394	621 627
Fastighetsavgift	573 892	556 316
Övriga driftskostnader	913 503	899 115
	11 571 730	11 756 228
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	897 769	1 149 411
	897 769	1 149 411
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	250 846	185 900
Vicevärdsarvode	19 000	3 000
Övriga arvoden	54 800	74 600
Revisorsarvode	15 400	15 400
Löner och andra ersättningar	32 246	6 744
Sociala kostnader	89 134	101 394
	461 426	387 038
Övriga		
Löner och ersättningar	749 418	766 318
Sociala kostnader	173 463	164 134
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	12 305	1 770
Förändring semesterlöneskuld	7 708	24 516
Löneskatt	4 663	4 489
Uttagsskatt	153 517	156 392
Pensionskostnader och förpliktelser	20 865	19 034
	1 121 939	1 136 653
	1 583 365	1 523 691
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	1 192 333	956 766
Restvärdesavskrivning	0	71 041
Inventarier	56 000	56 000
	1 248 333	1 083 807

CE
dax Sm
PJ
AC T.L.
Cidy

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	86	1 192
		86	1 192
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	236 586	241 144
	Räntekostnader kortfristiga skulder	36	0
	Övriga finansiella kostnader	167 602	245
		404 224	241 389

han

CE
SM

PJ

KZ

KZ



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	63 247 618	55 161 802
Årets nyanskaffning	177 326	7 251 315
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	4 088 941
Årets utrangering	0	-3 254 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 424 944	63 247 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 193 429	-31 420 062
Årets utrangering	0	3 183 399
Årets avskrivningar	-1 192 333	-956 766
Utgående avskrivningar	-30 385 762	-29 193 429
Bokfört värde	33 039 182	34 054 189
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	-1 164 893	-1 108 893
Årets avskrivningar	-56 000	-56 000
Utgående avskrivningar	-1 220 893	-1 164 893
Bokfört värde	234 135	290 135
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 088 941
Årets investeringar	2 598 861	0
Omklassificeringar	0	-4 088 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 598 861	0

CE
SM
PJ
AE
E
5/18

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 395 9 395	9 408 9 408			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar Skattekonto Övriga fordringar	3 715 0	294 235 2 748			
Not 16	Kortfristiga placeringar Placering SBAB	28 672	28 586			
Not 17	Kassa och bank Bankkonto Handkassa	22 364 3 198 25 562	6 403 1 730 8 133			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	1 349 400	4 569 715	6 319 098	-170 221
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-170 221	170 221
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-897 769	897 769	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 069 000	-1 069 000	
	Årets resultat					367 879
	Belopp vid årets slut	0	1 349 400	4 740 946	5 977 646	367 879
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	222392	1,11%	2021-04-30	2 502 045	59 220
	Stadshypotek AB	222394	1,11%	2021-04-30	1 901 601	44 744
	Stadshypotek AB	363777	1,11%	2023-03-30	4 850 000	100 000
	Stadshypotek AB	369332	1,15%	2024-06-01	3 625 000	250 000
	Stadshypotek AB	406745	1,10%	2025-01-30	1 361 906	67 256
	Stadshypotek AB	406747	1,10%	2025-01-30	1 452 670	72 636
	Stadshypotek AB	971471	1,11%	2022-06-30	4 175 000	100 000
	Stadshypotek AB	98632	0,82%	2025-12-01	10 000 000	200 000
					29 868 222	893 856
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 674 684	
	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					25 398 942
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				33 551 000	25 249 000
	Summa ställda säkerheter				33 551 000	25 249 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				893 856	693 856
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 299 682	2 832 735
					5 193 538	3 526 591
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				53 535	52 270
	Källskatt				58 539	56 717
	Mervärdesskatt				-41 045	20 117
	Övriga kortfristiga skulder				248 344	234 092
					319 373	363 196
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 418 285	1 333 232
	Upplupna räntekostnader				29 511	31 020
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				969 687	890 355
					2 417 483	2 254 607

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2021 kommer föreningen byta ut entrépartier till en beräknad kostnad av 3,9 miljoner kr inkl. moms samt påbörja relining av stammar i hela fastigheten till en beräknad kostnad av ca 20 miljoner kr. Reliningsarbetet beräknas pågå under ett par år. För att finansiera dessa arbeten kommer föreningen ta nya lån.

CE
SM
PJ
PA
Gida



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-04-13

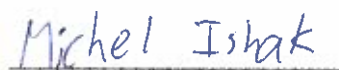

Anita Envall


Charlotte Edström


Christian Carlsson

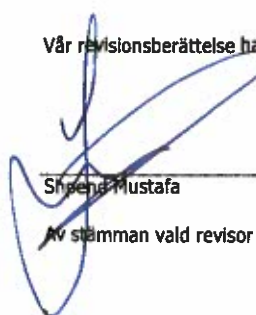

Per Ahlstrand


Kjell Nyman


Michel Ishak


Per Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15


Sheena Mustafa
Av stämman vald revisor


Åsa Axell
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 år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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, 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 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.

Revisor 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.

[Signature]

- 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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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.

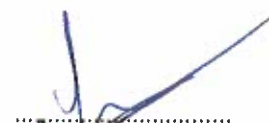
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 15/4 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



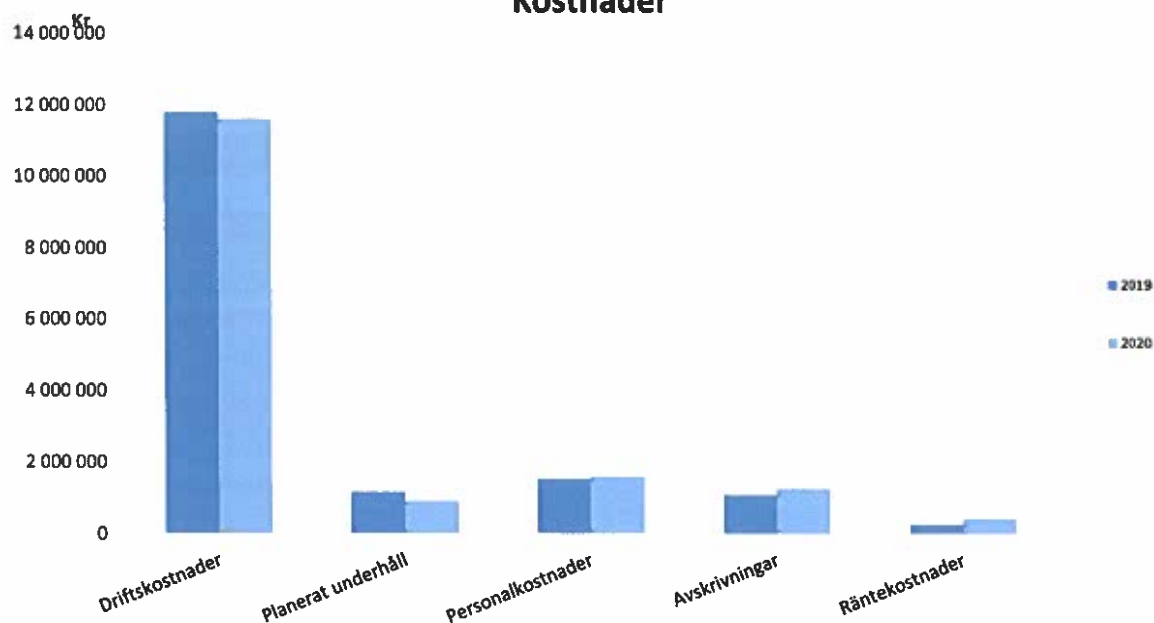
Shihene Mustafa

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

