









ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diamanten 1	1968-01-01	1966
Diamanten 2	1968-01-01	1966
Kristallen 2	1968-01-01	1966
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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
182	p-platser	0
136	garageplatser	1466
14	mc-plats (inne)	50
1	permobilplats	0
338	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25635
11	lokaler (hyresrätt)	1300
Totalt 682 objekt		**28451**

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).

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.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
Petter Flemberg	Ledamot	2023-05-30
Sara Höijer	Ledamot	2023-05-30
Michel Ishak	Ledamot	2016-05-19
Jan Beijervall	Suppleant	2022-05-25
Peter Dahlström	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Ahlstrand, Charlotte Edström, Tony Carlson, Michel Ishak, Jan Beijervall och Peter Dahlström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas styrelsen, två i förening av Anita Envall, Per Ahlstrand, Kerstin Palmqvist och Michel Ishak.

Revisorer har varit: Annika Malm med Ulf Hopstadius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inger Ingvarsson (sammankallande), Kjell Johan Asplund samt Nahryin Jakob, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Per Ahlstrand och Charlotte Edström som suppleant.

Vicevärde har varit: Kerstin Palmqvist.

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23 för beslut 1 av antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-26.

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.

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
2023	Relining

Under året har arbete med relning av samtliga avloppsstammar i lägenheter och övriga utrymmen slutförts.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 431 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 433.

Tony Carlson är brandskyddsansvarig och har deltagit i brandförsvarets kurser som erbjudits.

I samband med extrastämman 2023-11-23 hölls ett informationsmöte.

Informationsblad har delats ut i mars, juni, september och december.

Föreningen har en egen hemsida www.slanbaret.se och en mailadress info@slanbaret.se

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	85	98	89	73
Skuldsättning, kr/kvm	1 989	1 509	1 018	1 050	723
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 207	1 675	1 130	1 165	803
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	254	219	207	189	200
Årsavgifter, kr/kvm	741	624	612	588	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	88	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	759	616	628	565	548
Nettoomsättning, tkr	21 046	17 526	17 100	16 060	15 583
Resultat efter finansiella poster, tkr	541	108	638	368	−170
Soliditet, %	19	20	27	25	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 349 400	0	0	1 349 400
Underhållsfond, kr	8 772 594	0	195 781	8 968 375
S:a bundet eget kapital, kr	**10 121 994**	**0**	**195 781**	**10 317 775**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 951 655	108 170	−195 781	2 864 044
Årets resultat, kr	108 170	−108 170	541 306	541 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 059 825**	**0**	**345 525**	**3 405 350**
S:a eget kapital, kr	**13 181 819**	**0**	**541 306**	**13 723 125**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 938 000 kr samt ianspråktagande skett med 742 219 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	3 059 825
Årets resultat, kr	541 306
Reservation till underhållsfond, kr	-938 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	742 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 405 350**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 405 350**

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

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 045 547	17 525 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	561 497	0
Summa rörelseintäkter		**21 607 044**	**17 525 548**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 032 161	-12 836 186
Planerat underhåll	Not 5	-742 219	-795 869
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 697 029	-1 617 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 310 102	-1 505 616
Summa rörelsekostnader		-19 781 510	-16 755 292
Rörelseresultat		**1 825 534**	**770 257**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	207 369	41 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 491 596	-703 981
Summa finansiella poster		-1 284 227	-662 087
Årets resultat		**541 306**	**108 170**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-938 000	-1 060 000
Disposition underhållsfond		742 219	795 869
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-195 781	-264 131
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**345 525**	**-155 961**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	64 361 008	38 455 696
Mark	Not 11	1 289 000	1 289 000
Inventarier	Not 12	0	122 135
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	11 269 029
		65 650 008	51 135 860
Summa anläggningstillgångar		65 650 008	51 135 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	76 536	27 231
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		9 270 921	12 364 741
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 484	82 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 246 087	1 039 109
		10 597 029	13 513 394
Kortfristiga placeringar	Not 16	29 709	28 949
Kassa och bank	Not 17	391 607	52 452
Summa omsättningstillgångar		11 018 345	13 594 794
Summa tillgångar		**76 668 353**	**64 730 654**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 349 400	1 349 400
Underhållsfond		8 968 375	8 772 594
		10 317 775	10 121 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 864 044	2 951 655
Årets resultat		541 306	108 170
		3 405 350	3 059 825
Summa eget kapital		13 723 125	13 181 819
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	52 467 798	37 186 654
		52 467 798	37 186 654
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 118 856	5 743 856
Leverantörsskulder		1 286 021	3 680 969
Aktuell skatteskuld		1 405	11 688
Fond för inre underhåll		1 646 210	1 879 296
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	352 974	379 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 071 965	2 667 159
		10 477 431	14 362 181
Summa skulder		62 945 229	51 548 835
Summa eget kapital och skulder		**76 668 353**	**64 730 654**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	541 307	108 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 310 102	1 505 616
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 851 408	1 613 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 455	-77 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 259 751	2 079 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	414 203	3 616 567
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 824 251	-9 874 693
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 824 251	-9 874 693
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	13 656 144	13 956 144
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 656 144	13 956 144
Årets kassaflöde	**-2 753 904**	**7 698 018**
Likvida medel vid årets början	**12 446 142**	**4 748 125**
Likvida medel vid årets slut	**9 692 238**	**12 446 142**

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

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

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 2,4 %
Affärshus 2,66 %
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 2024 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.

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, ingår vatten, värme och tv	17 271 000	14 635 356
	Hyror	1 845 985	1 430 852
	Övriga avgifter	1 731 145	1 371 919
	Övriga intäkter	365 178	202 239
	Bruttoomsättning	21 213 308	17 640 366
	Hyresbortfall	-167 761	-114 818
		21 045 547	**17 525 548**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Elstöd	561 497	0
		561 497	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 837 828	1 707 774
	Reparationer	1 444 741	1 132 972
	El	2 127 161	1 692 274
	Uppvärmning	4 052 269	3 465 338
	Vatten	1 039 506	1 087 209
	Sophämtning	599 056	566 208
	Övriga avgifter	1 474 996	1 362 647
	Förvaltningskostnader	1 195 977	687 771
	Fastighetsavgift	619 632	595 972
	Övriga driftskostnader	640 993	538 021
		15 032 161	**12 836 186**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll markytor	277 865	0
	Underhåll enligt plan	393 924	795 869
	Underhåll utöver plan	70 430	0
		742 219	**795 869**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	225 600	327 183
	Övriga arvoden	187 650	45 900
	Revisorsarvode	17 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	3 474	39 683
	Sociala kostnader	88 727	78 944
		522 951	**497 210**
	Övriga		
	Löner och ersättningar	764 763	698 148
	Sociala kostnader	174 319	170 291
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	45 619	45 619
	Förändring semesterlöneskuld	-5 504	26 280
	Löneskatt	4 932	4 733
	Semestertillägg	14 401	
	Uttagsskatt	153 951	158 389
	Pensionskostnader och förpliktelser	21 597	16 951
		1 174 078	**1 120 411**
		1 697 029	**1 617 621**

Föreningen har haft två anställda under året.
Föreningens pensionsåtagande är säkrade genom Fora färsäkringscentral.
Utöver detta finns inga åtaganden för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvederlag.

Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	2 369 967	1 449 616

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Inventarier	-59 865	56 000
		2 310 102	**1 505 616**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	204 216	41 669
	Ränteintäkter skattekonto	2 567	100
	Övriga finansiella intäkter	586	126
		207 369	**41 895**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 292 451	623 528
	Räntekostnader kortfristiga skulder	13	0
	Övriga finansiella kostnader	199 132	80 453
		1 491 596	**703 981**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	71 623 769	71 623 769
	Årets nyanskaffning	28 093 280	0
	Omklassificering enhetsmätning el	840 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 557 049	71 623 769
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 168 073	-31 718 457
	Årets omklassificeringar	-658 000	0
	Årets avskrivningar	-2 369 967	-1 449 616
	Utgående avskrivningar	-36 196 040	-33 168 073
	Bokfört värde	**64 361 009**	**38 455 696**
	Taxeringsvärde för Kristallen 2, Diamanten 1 och 2 i Örebro. Värdeår 1968.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	255 000 000	255 000 000
	Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
		260 200 000	260 200 000
	Mark - bostäder hyreshus	140 000 000	140 000 000
	Mark - lokaler	3 055 000	3 055 000
		143 055 000	143 055 000
	Taxeringsvärde totalt	403 255 000	403 255 000
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
	Årets utrangering	-36 315	0
	Omklassificering enhetsmätning el	-840 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 713	1 455 028
	Ingående avskrivningar	-1 332 893	-1 276 893
	Korrigering avskrivningar	59 865	
	Årets utrangering	36 315	-56 000
	Omklassificering enhetsmätning el	658 000	
	Utgående avskrivningar	-578 713	-1 332 893
	Bokfört värde	**0**	**122 135**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	11 269 029	1 394 336
	Årets investeringar	16 824 251	9 874 693
	Omklassificeringar	-28 093 280	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 269 029

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 14	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	76 536	27 231
		76 536	**27 231**
Not 15	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	3 484	82 160
	Övriga fordringar	0	153
		3 484	**82 313**
Not 16	**Kortfristiga placeringar**		
	Placering SBAB	**29 709**	**28 949**
Not 17	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	390 127	51 040
	Handkassa	1 480	1 412
		391 607	**52 452**

Not 18 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 349 400	8 772 594	2 951 655	108 170
Omföring av årets resultat enligt årstämma				108 170	-108 170
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-742 219	742 219	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			938 000	-938 000	
Årets resultat					541 306
Belopp vid årets slut	**0**	**1 349 400**	**8 968 375**	**2 864 044**	**541 306**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	173085	3,49%	2026-06-30	3 875 000	100 000
Stadshypotek AB	369332	1,15%	2024-06-01	2 875 000	250 000
Stadshypotek AB	406745	1,10%	2025-01-30	1 160 138	67 256
Stadshypotek AB	406747	1,10%	2025-01-30	1 234 762	72 636
Stadshypotek AB	484601	0,97%	2026-04-30	2 324 385	59 220
Stadshypotek AB	484603	0,97%	2026-04-30	1 767 369	44 744
Stadshypotek AB	603865	3,66%	2028-03-30	4 550 000	100 000
Stadshypotek AB	617801	3,76%	2028-04-30	7 425 000	150 000
Stadshypotek AB	762671	2,94%	2027-06-01	14 550 000	300 000
Stadshypotek AB	819520	3,94%	2026-04-30	7 425 000	150 000
Stadshypotek AB	98632	0,82%	2025-12-01	9 400 000	200 000
				56 586 654	1 493 856

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **52 467 798**

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 49 117 374

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	58 283 000	48 551 000
Summa ställda säkerheter	**58 283 000**	**48 551 000**

Not 20	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 493 856	1 218 856
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 625 000	4 525 000
		4 118 856	**5 743 856**
Not 21	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	53 631	53 449
	Källskatt	70 870	71 433
	Mervärdesskatt	131 293	1 134
	Övriga kortfristiga skulder	97 180	253 197
		352 974	**379 213**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 22	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 852 147	1 646 729
	Upplupna räntekostnader	140 275	75 168
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 079 543	945 262
		3 071 965	**2 667 159**

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anita Envall	Tony Carlson	Björn Orvar Andreason
Charlotte Edström	Sara Höijer	Kjell Nyman
Michel Ishak	Per Ahlstrand	Petter Flemberg

Revisionsberättelse digitalt signerad av

Annika Malm	Simon Arnelund
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557512280767 Signerat PA, AE, MI, PF, CE, KN, BOA, SH, TC, AM, SA

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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen 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 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.

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 Slånbäret i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Malm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-30 kl. 07:15:22

ANITA ENVALL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:13:53

MICHEL ISHAK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:59:03

PETTER FLEMBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:30:55

CHARLOTTE EDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:11:34

KJELL NYMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:40:30

BJÖRN ORVAR ANDREASON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:53:54

SARA HÖIJER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:41:13

TONY CARLSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 11:25:13

ANNIKA MALM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:52:00

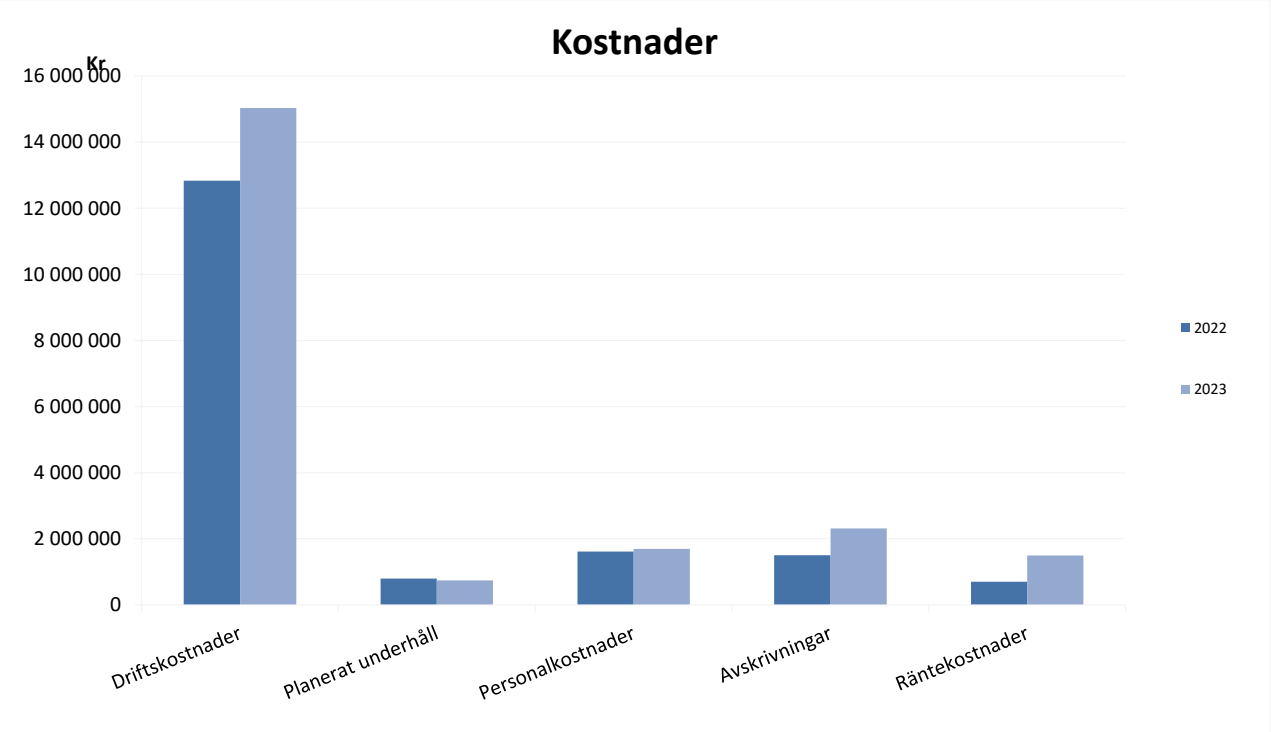
SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:07:15

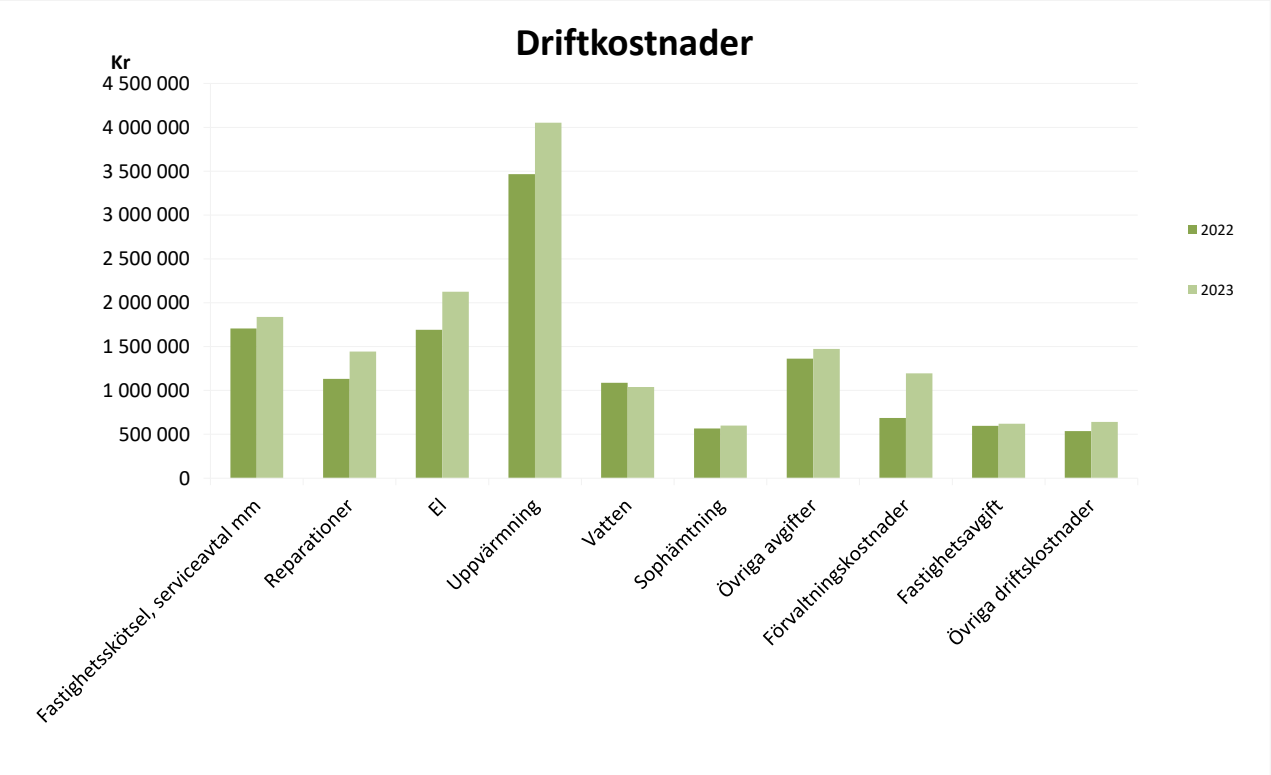
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Slånbäret i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA MALM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:52:32

SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:07:56


Kostnader
Kr
16 000 000
14 000 000
12 000 000
10 000 000
8 000 000
6 000 000
4 000 000
2 000 000
0
2022
2023
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader


Driftkostnader
Kr
4 500 000
4 000 000
3 500 000
3 000 000
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
2022
2023
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Slånbäret i Örebro

107 KR/KVM SPARANDE		1989 KR/KVM SKULDSÄTTNING
3% RÄNTEKÄNSLIGHET	254 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
741 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 107 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-behoven.	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** 1989 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** 254 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** 741 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.

HSB-Certifiering

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs Brf Slånbäret i Örebro

År 2024-2028

Innehållsförteckning

HSB Certifiering verksamhetsplanering

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

Öppnar dörren för delägarna!

Styrelsen anstränger sig

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

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

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

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

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

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	5%	3-4 %	4-5 %	4-5%	4-5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

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

Planerat underhåll och nyinvesteringar

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	Byte lekutrustning, målning trapphus och tvättstuga, byte luftavfuktare i torkrum, byte tvättmaskiner samt löpande underhåll	3005 000 kr
2025	Byte lekutrustning, målning fönsterbleck, byte golvplacerad kallmangel, byte plastgolv, takpapp, byte stuprör och hängrännor samt löpande underhåll	1 011 000kr
2026	Byte av torktumlare, OVK, pergola, målning, puts och betongfasad samt löpande underhåll	730 000 kr
2027	Byte tvättmaskiner, målning ädelpust, sockel, betonggolv och takplåt, målning balkonggolv och fibercementskivor. Byte dörrar aluminium, målning krönbeslag, målarställningar samt löpande underhåll.	10 072 000 kr
2028	Omsättning betongkantstöd och byte torkskåp. Målning smidesräcken och sockel puts. Samt löpande underhåll.	751 000 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 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

	2024	2025	2026	2027	2028
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 %	2024	2025	2026	2027	2028
Hyresintäkter 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	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %
SBAB	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	4 525 000 kr	2028-03-30	1,11 %	3,66 %	Bundet
Stadshypotek	7 500 000 kr	2026-04-30		3,94 %	Bundet
Stadshypotek	7 500 000 kr	2028-04-30		3,76 %	Bundet

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967-68	338	25 635 kvm	2 816 kvm

Information till delägarna

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.