



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Loet i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021



Allmänt om verksamheten

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

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

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 Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2020-08-31 i samband med lekplatsbesiktning.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.^{ww}



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
Elpannor	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (104) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 12 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anna-Karin Lilja	ordförande
Annica Ferguson	sekreterare
Jesper Mattsson	ledamot
Anette Eriksson	ledamot
Ulrika Frycklund	ledamot
Lars Ramstierna	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Karin Lilja, Annica Ferguson och Jesper Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna-Karin Lilja, Annica Ferguson, Jesper Mattsson och Bo Eriksson (vicevärd), två i förening.

Styrelsens kunskap

Lars Ramstierna samt vicevärden Bo Eriksson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Övriga ledamöter ska genomföra en utbildning under 2022.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Eriksson.

Revisor

Revisor har varit Jan-Olof Gustavsson med Robert Albertsson som suppleant samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Tomas Eriksson och Peter Rydberg med Tomas Eriksson som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Anna-Karin Lilja utsågs till föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. *hw*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26 i föreningens trädgård. På stämman deltog 20 (55) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen installerat elpannor för att ersätta fjärrvärmen som har kostat föreningen mycket pengar. I början av året så friköpte föreningen sin tomträtt av Kommunen till en kostnad av 27 650 000 kr. I och med detta så äger föreningen sin egen mark.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2021.

Planerade underhållsåtgärder kommande år är OVK-besiktning, spolning av stammar samt investering av laddstationer i garaget på samtliga platser. Föreningen följer underhållsplanen och åtgärder så snart som möjligt när fel uppstår. Föreningen har avtal med HSB, Klimatpartner, Hisscentralen och Hörmans.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 258 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 61 190 580 kr. Under året har föreningen amorterat 1 030 284 kr. I samband med friköp av tomträtt så tog föreningen upp ett nytt lån på 29 000 000 kr, se vidare under not.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2021. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2022. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 809 kr per kvm.

Ett lån ska omsättas 2022-06-01 på cirka 5 miljoner kronor.

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.

Föreningen har egen hemsida : www.hsb.se/malardalen/brf/loet/. Föreningen har delat ut 4 gårdsblad under året till medlemmarna.

Föreningen har inte kunnat bedriva några aktiviteter på grund av COVID-19. *hw*



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	5 237	5 290	4 808	4 748	4 747
Resultat efter finansiella poster tkr	225	901	-188	-44	848
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	7%	12%	10%	11%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	809	809	771	771	771
Bankskuld kr/m ²	10 497	5 699	5 881	5 485	5 578
Räntekostnader kr/m ²	221	76	74	72	81
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	64%	35%	36%	46%	46%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	44	55	67	65	59

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 008	115 086	735 286	900 638
Omföring av årets resultat enl årsstämma			900 638	-900 638
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-13 720	13 720	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		258 000	-258 000	
Årets resultat				225 031
Belopp vid årets slut	2 915 008	359 366	1 391 644	225 031 <i>mw</i>



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 635 924
Disponerat ur UH-fonden	13 720
Avsatt till UH-fonden	- 258 000
Årets resultat	<u>225 031</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 616 675

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 616 675
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 359 366 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -19 249 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Loet i Örebro****Resultaträkning****2021-01-01
2021-12-31** **2020-01-01
2020-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 237 256	5 245 331
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	45 150
Summa rörelseintäkter		5 237 256	5 290 481

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 424 489	-2 431 177
Planerat underhåll	Not 5	-13 720	-205 914
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-259 477	-259 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 031 510	-1 049 427
Summa rörelsekostnader		-3 729 196	-3 946 407

Rörelseresultat**1 508 060** **1 344 074****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 009	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 286 038	-443 436
Summa finansiella poster		-1 283 029	-443 436

Årets resultat**225 031** **900 638****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-258 000	-321 000
Disposition underhållsfond	13 720	205 914
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-244 280	-115 086

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**-19 249** **785 552** w/

**HSB brf Loet i Örebro****Balansräkning****2021-12-31 2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	33 899 819	34 482 454
Mark	Not 11	28 205 000	0
Markanläggningar	Not 12	950 541	1 015 666
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>63 055 360</u>	<u>35 498 120</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
		<u>3 000 000</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar 66 055 360 35 498 120

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	58 784	70
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		545 772	2 382 969
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	149 740	662 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>227 648</u>	<u>401 209</u>
		<u>981 943</u>	<u>3 446 754</u>

Kassa och bank Not 17 2 200 2 200

Summa omsättningstillgångar 984 143 3 448 954

Summa tillgångar**67 039 503 38 947 074 *hw***

**HSB brf Loet i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

2 915 008

2 915 008

Underhållsfond

359 366

115 086

3 274 374

3 030 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 391 644

735 286

Årets resultat

225 031

900 638

1 616 675

1 635 924

Summa eget kapital

4 891 049

4 666 018

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

55 187 796

21 721 900

55 187 796

21 721 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

6 002 784

11 498 964

Leverantörsskulder

231 810

371 431

Fond för inre underhåll

39 219

39 219

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

62 556

56 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

624 290

592 703

6 960 658

12 559 156

Summa skulder

62 148 454

34 281 056

Summa eget kapital och skulder**67 039 503****38 947 074** *mw*

**HSB brf Loet i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	225 031	900 638
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 031 510	1 049 427
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 256 541	1 950 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	627 613	-587 977
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 317	-229 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 781 837	1 132 195
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-383 750	515 375
Friköp tomträtt	-28 205 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-28 588 750	515 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	27 969 716	-1 060 284
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 969 716	-1 060 284
Årets kassaflöde	1 162 803	587 286
Likvida medel vid årets början	2 385 169	1 797 882
Likvida medel vid årets slut	3 547 972	2 385 169

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

**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 2 %

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

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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. *hw*

**HSB brf Loet i Örebro**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 717 176	4 717 176
	Hyrer	243 214	243 011
	Övriga avgifter	216 260	220 268
	Övriga intäkter	64 766	68 576
	Bruttoomsättning	5 241 416	5 249 031
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	Hyresbortfall	-4 100	-3 700
		5 237 256	5 245 331
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	45 150
		0	45 150
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	369 601	332 722
	Reparationer	254 537	207 485
	El	569 617	551 129
	Uppvärmning	61 321	5 510
	Vatten	177 629	150 831
	Sophämtning	155 762	147 406
	Övriga avgifter	380 808	385 449
	Förvaltningskostnader	235 310	213 677
	Tomträttsavgäld	41 875	256 930
	Fastighetsavgift	122 722	120 382
	Övriga driftskostnader	55 308	59 656
		2 424 489	2 431 177
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	13 720	205 914
		13 720	205 914
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	49 588	56 739
	Vicevärdsarvode	166 860	162 000
	Övriga arvoden	3 712	4 000
	Revisorsarvode	6 449	6 317
	Sociala kostnader	32 868	30 833
		259 477	259 889
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	966 385	984 302
	Markanläggningar	65 125	65 125
		1 031 510	1 049 427
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	3 009	0
		3 009	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	730 725	443 436
	Övriga finansiella kostnader	555 313	0
		1 286 038	443 436

**HSB brf Loet i Örebro**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 957 241	48 472 616
Årets nyanskaffning	383 750	-515 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 340 991	47 957 241
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 474 787	-12 490 485
Årets avskrivningar	-966 385	-984 302
Utgående avskrivningar	-14 441 172	-13 474 787
Bokfört värde	33 899 819	34 482 454
Föreningens fastighet innehas tidigare med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2021-12-31 Föreningen friköpte sin tomträtt 2021-02-26.		
Taxeringsvärde för Loet 1 i Örebro. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	892 000	892 000
	58 892 000	58 892 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	0	0
	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	95 892 000	95 892 000
Not 11 Mark		
Årets anskaffning	28 205 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 205 000	0
Bokfört värde	28 205 000	0
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 302 500	1 302 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 500	1 302 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-286 834	-221 709
Årets avskrivningar	-65 125	-65 125
Utgående avskrivningar	-351 959	-286 834
Bokfört värde	950 541	1 015 666
Not 13 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 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-03-08, ränta 0,20 %	2 000 000	0
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-09-08, ränta 0,55 %	1 000 000	0
	3 000 000	0



HSB brf Loet i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31				
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	58 784	70				
	58 784	70				
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran	36 239	38 579				
Skattekonto	113 501	102 912				
Övriga fordringar	0	521 015				
	149 740	662 506				
Not 17 Kassa och bank						
Handkassa	2 200	2 200				
	2 200	2 200				
Not 18 Eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	2 915 008	115 086	735 286	900 638		
Omföring av årets resultat enligt årstämma			900 638	-900 638		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-13 720	13 720			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		258 000	-258 000			
Årets resultat				225 031		
Belopp vid årets slut	2 915 008	359 366	1 391 644	225 031		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	230345	1,22%	2022-06-01	5 100 000	200 000
	Stadshypotek AB	446686	1,09%	2025-09-01	16 621 900	500 000
	Stadshypotek AB	475397	1,44%	2029-03-01	28 782 500	290 000
	Stadshypotek AB	501264	0,87%	2026-09-01	10 686 180	112 784
					61 190 580	1 102 784
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 187 796	
	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					55 676 660
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				62 401 000	34 751 000
	Summa ställda säkerheter				62 401 000	34 751 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					1 102 784	812 784
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					4 900 000	10 686 180
					6 002 784	11 498 964
Not 21 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter					17 249	15 675
Källskatt					21 823	24 164
Mervärdesskatt					0	0
Övriga kortfristiga skulder					23 484	17 000
					62 556	56 839
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					454 820	497 918
Upplupna räntekostnader					49 637	15 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					119 833	79 233
					624 290	592 703



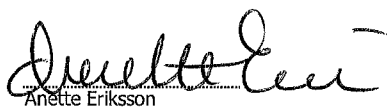
HSB brf Loet i Örebro

Noter

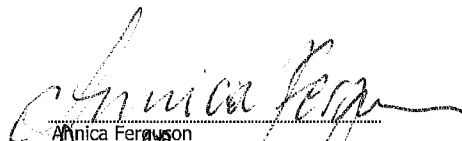
2021-12-31

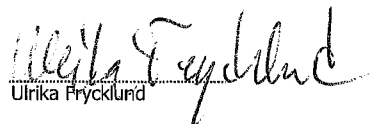
2020-12-31

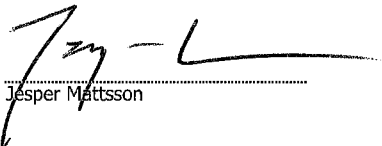
Örebro, 2022-03-30

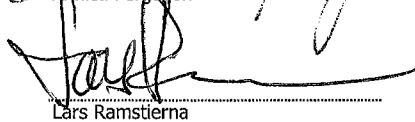

Anette Eriksson


Anna-Karin Lilja

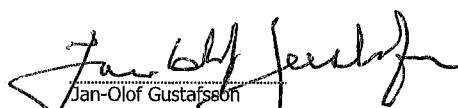

Annica Ferguson


Ulrika Frycklund

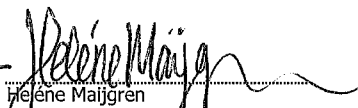

Jesper Mattsson


Lars Ramstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04


Jan-Olof Gustafsson

Av stämman vald revisor


Heléne Majgren

BeRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loet i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

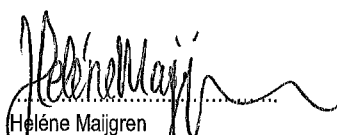
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

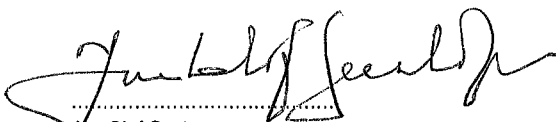
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 4/4 2022



Heléne Majjgren
BpRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

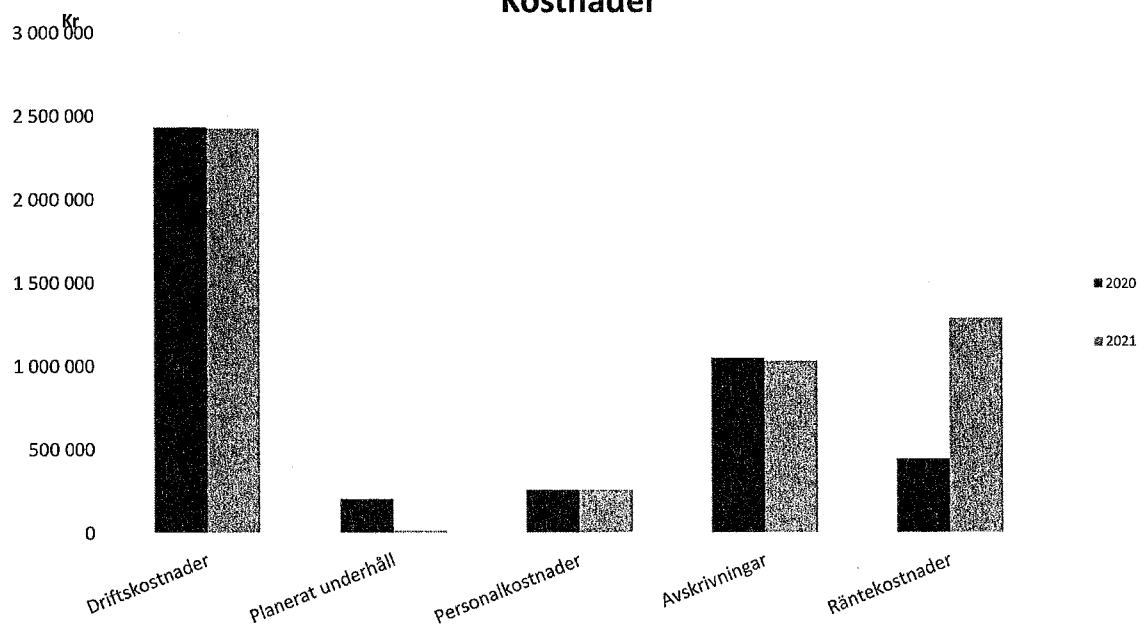


Jan-Olof Gustavsson
Av föreningen vald revisor

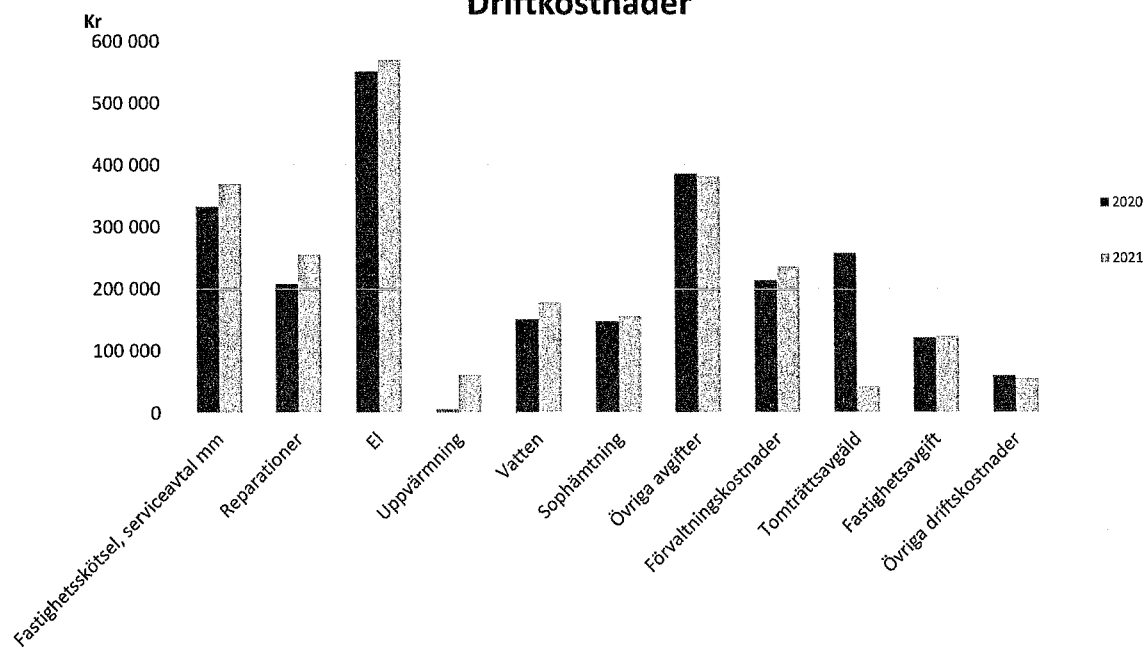


HSB brf Loet i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

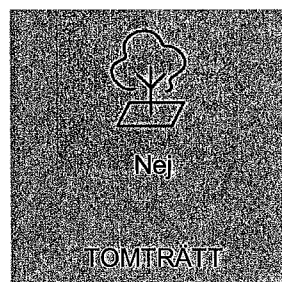
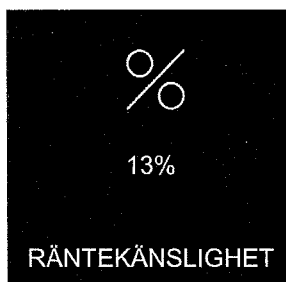
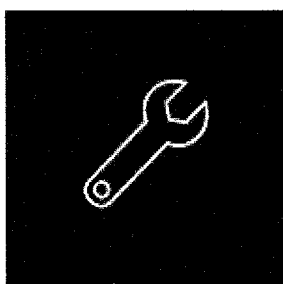




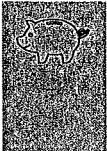
BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Loet i Örebro



Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 313 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 Skuldsättning 10497 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 13%	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 139 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 809 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Loet i Örebro

År 2022-2026

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

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2022	2023	2024	2025	2026
Avgiftsförändring	0 %	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
2022	Strykning dörrar stål o trä och träpanel samt OVK-besiktning o byte tvättmaskiner	145 000 kr
2023	Rullportar	89 000 kr
2024	Byte takpannor sophus, styr o regler samt mangel	144 000 kr
2025	Renovering bastu samt OVK-besiktning	104 000 kr
2026	Rengöring av plåttak samt kompletteringssådd gräsmatta	252 000 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

	2022	2023	2024	2025	2026
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2022	2023	2024	2025	2026
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
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	2022	2023	2024	2025	2026
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	10 686 180	2021-09-01	1,05 %	0,87 %	Fast
Stadshypotek	28 782 500	2021-02-26	nytt	1,44 %	Fast

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

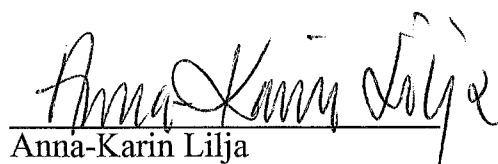
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

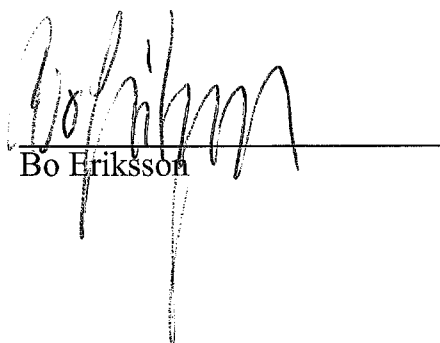
- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits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

Ort och datum

Örebro den 30/3 - 2022

HSBs Bostadsrättsförening Loet i Örebro


Anna-Karin Lilja


Bo Eriksson