allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Loet i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

VERKSAMHETEN

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 2004-12-20.

Föreningen 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:

		Medellgh.yta
20 st	4 r o k	101,0 m²
14 st	3 r o k	78,0 m²
40 st	2 r o k	64,0 m²
4 st	1 r o k	42,0 m²

Lägenhetsyta: 5 829,5 m²

Inom föreningen finns 33 garageplatser samt tre MC-platser.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Gjensidige Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2016 har föreningen nytt försäkringsbolag, Protector.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2015-09-27.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Trappstädning har under året skötts av Städar´n AB till och med maj och av Jacob´s Städ AB från och med juni.

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

Åtgärd	År
Bergvärmeinstallation	2010
Tak/fasad/altaner	2015

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 109 (107) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 9 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Jan Klaminder	ordförande
Daniel Hilmersson	vice ordförande
Christina Saliba	sekreterare
Hans-Åke Björck	studieorganisatör
Anna Eriksson	ledamot
Louise Lindh	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Hilmersson och Christina Saliba.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Hilmersson, Bo Eriksson, Jan Klaminder och Hans-Åke Björck, två i förening.

Styrelsens kunskap

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Eriksson.

Revisor

Revisor har varit Jan Petersson med Jan-Olof Gustavsson som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Agneta Björck.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Jan Klaminder utsågs till föreningens ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20 på Öhmans Kök, Sveavägen 2. På stämman deltog 22 (24) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under 2015 har föreningen investerat i nytt yttertak (byte av takpannor, stuprör, hängrännor mm), målning av fasaden samt rivning och nybyggnad av uteplatser. Arbetet på innergården med borttagande av asfalt och ersättning med plattor kommer att slutföras våren 2016.

En cykelparkering med tak har upprättats, luftfilter har bytts i lägenheterna, fuktgivare har monterats och OVK-besiktning har utförts.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2015.

Kommande femårsperiod är följande underhåll planerade: vicevärdsexpeditionen kommer under 2016 att byggas om till uthyrningsrum som kan nyttjas av medlemmarna. I trapphus på Kasten Ottergatan 9 mot loftgången ska ett förrådsrum byggas. Översyn av trapphus och hisskorgar står på tur, men det är inte taget beslut om när detta ska ske.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 368 000 kronor.

Ekonomi
För räkenskapsår som påbörjades 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014. Årsredovisningen är upprättad enligt K3-regelverket. Redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen 33 922 930 kr. Under året har föreningen amorterat 388 344 kr. Ett nytt lån på 5 500 000 kr har tagits upp för att bekosta yttertak, fasad och altaner.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2015-01-01. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2016. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 771 kr per kvm.

Föreningens ekonomi är god. 2015-09-01 placerades ett av föreningens lån om med ränta 1,45 %, tidigare 3,29 %. I september 2016 ska ännu ett av lånen omplaceras, ränta idag 3,58 %. Med dagens räntenivåer räknar man med att få en avsevärt lägre ränta.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen.

Föreningsinformation
Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit åtta nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Nyvalda styrelseledamöter har gått grundläggande styrelseutbildning, Valberedningen har gått utbildning enligt de nya stadgarna. En ledamot har gått utbildningen *"Bostadsrättsjuridik"*.

Medlemmarna har erhållit 5 stycken Gårdsblad från styrelsen löpande under året.

Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalen/loet

Under året har studieorganisatören anordnat onsdagskaffe där de också haft någon liten aktivitet såsom sång eller bingo. På grund av ombyggnadsarbeten har bara en städdag anordnats. Även Luciakaffe med information om läget i föreningen har gått av stapeln. TC

allabrf.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	4 745	4 749	4 746	4 528	4 524
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 194	350	244	-57	-595
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	14%	12%	11%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m²	771	771	771	734	
Bankskuld kr/m²	5 819	4 942	5 086	5 145	
Räntekostnader kr/m²	163	166	175	187	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	56%	48%	49%		
Avsättning underhållsfond kr/m²	63	60	57		

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 051 243
Disponerat ur UH-fonden	693 362
Avsatt till UH-fonden	- 368 000
Årets resultat	- 1 193 884
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	182 721

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	182 721

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 368 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -868 522 kr,
se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 744 576	4 748 941
Summa rörelseintäkter		**4 744 576**	**4 748 941**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 211 768	-2 074 813
Planerat underhåll		-1 820 953	-369 179
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-200 130	-198 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-754 923	-788 732
Summa rörelsekostnader		-4 987 774	-3 431 601
Rörelseresultat		**-243 198**	**1 317 340**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	483	1 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-951 169	-969 522
Summa finansiella poster		-950 686	-967 556
Resultat efter finansiella poster		**-1 193 884**	**349 784**
Årets resultat		**-1 193 884**	**349 783**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-368 000	-349 000
Disposition underhållsfond		693 362	369 179
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		325 362	20 179
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**-868 522**	**369 962**

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	34 739 962	31 878 569
Markanläggningar	Not 8	98 167	105 917
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	725 000	0
		35 563 129	31 984 486
Summa anläggningstillgångar		35 563 129	31 984 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	53 787	2 224
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 668 880	1 824 485
Aktuell skattefordran		51 097	53 125
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 353	15 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 165	301 673
		3 062 282	2 196 927
Kassa och bank	Not 13	1 500	6 050
Summa omsättningstillgångar		3 063 782	2 202 977
Summa tillgångar		**38 626 911**	**34 187 463**

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 915 008	2 915 008
Underhållsfond		368 000	693 362
		3 283 008	3 608 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 376 605	701 460
Årets resultat		-1 193 884	349 783
		182 721	1 051 243
Summa eget kapital		3 465 729	4 659 613
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	33 479 586	28 468 074
		33 479 586	28 468 074
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	443 344	343 200
Leverantörsskulder		626 668	216 200
Fond för inre underhåll		51 266	52 856
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	46 732	54 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	513 587	392 772
		1 681 597	1 059 776
Summa skulder		35 161 183	29 527 850
Summa eget kapital och skulder		**38 626 911**	**34 187 463**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.			
Fastighetsinteckningar		34 451 000	34 451 000
Summa ställda säkerheter		**34 451 000**	**34 451 000**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Redovisningsprinciper m.m.

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

2014 gjordes övergång i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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 1,73 %
Pergola 10 %
Altaner 3,33 %
Tak 2,5 %

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.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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.

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 492 608	4 492 608
	Hyror	197 414	197 497
	Övriga avgifter	27	8 800
	Övriga intäkter	56 584	52 836
	Bruttoomsättning	4 746 633	4 751 741
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-7	0
	Hyresbortfall	-2 050	-2 800
		4 744 576	**4 748 941**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	314 440	245 165
	Reparationer	100 697	147 217
	El	396 499	408 066
	Uppvärmning	161 070	132 265
	Vatten	151 903	147 365
	Sophämtning	118 372	107 802
	Övriga avgifter	235 655	182 632
	Förvaltningskostnader	196 647	189 840
	Tomträttsavgäld	256 930	256 930
	Fastighetsavgift	107 864	105 836
	Övriga driftskostnader	171 691	151 695
		2 211 768	**2 074 813**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 499	48 417
	Vicevärdsarvode	99 000	99 000
	Revisorsarvode	5 494	5 380
	Löner och andra ersättningar	1 300	1 300
	Sociala kostnader	42 837	44 780
		200 130	**198 877**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 4	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	747 173	780 982
	Markanläggningar	7 750	7 750
		754 923	**788 732**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	0	1 481
	Ränteintäkter skattekonto	483	485
		483	**1 966**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	951 169	969 522
		951 169	**969 522**

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	41 061 794	41 061 794
	Årets investeringar	3 608 566	0
	Utrangering yttertak, altaner	-633 033	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 037 327	41 061 794
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 183 225	-8 402 243
	Utrangering yttertak, altaner	633 033	0
	Årets avskrivningar	-747 173	-780 982
	Utgående avskrivningar	-9 297 365	-9 183 225
	Bokfört värde	**34 739 962**	**31 878 569**
	Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2021-12-31		
	Taxeringsvärde för Loet i Örebro. Värdeår 1983.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	45 000 000	45 000 000
	Byggnad - lokaler	1 091 000	1 091 000
		46 091 000	46 091 000
	Mark - bostäder hyreshus	14 400 000	14 400 000
	Mark - lokaler	0	0
		14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde totalt	60 491 000	60 491 000
Not 8	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	155 000	155 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 000	155 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 083	-41 333
	Årets avskrivningar	-7 750	-7 750
	Utgående avskrivningar	-56 833	-49 083
	Bokfört värde	**98 167**	**105 917**
Not 9	**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 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	725 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	725 000	0

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 11	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	53 787	2 224
		53 787	**2 224**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	15 458	14 975
	Övriga fordringar	4 895	445
		20 353	**15 420**
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handkassa	1 500	6 050
		1 500	**6 050**

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 915 008	693 362	701 460	349 783
Omföring av årets resultat enligt årstämma			349 783	-349 783
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-693 362	693 362	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		368 000	-368 000	
Årets resultat				-1 193 884
Belopp vid årets slut	**2 915 008**	**368 000**	**1 376 605**	**-1 193 884**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	733212	1,45%	2020-09-01	10 494 400	120 000
Stadshypotek AB	7413	2,34%	2017-06-01	4 814 220	177 832
Stadshypotek AB	812785	3,58%	2016-09-01	11 304 930	35 512
Stadshypotek AB	88510	1,69%	2020-06-01	5 445 000	110 000
Stadshypotek AB	916615	2,99%	2017-03-01	1 864 380	0
				33 922 930	443 344

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**33 479 586**
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	31 706 210

Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	443 344	343 200
		443 344	**343 200**
Not 17	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	11 808	16 133
	Källskatt	15 688	18 379
	Övriga kortfristiga skulder	19 236	20 236
		46 732	**54 748**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	465 084	333 677
	Upplupna räntekostnader	34 696	51 007
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 807	8 088
		513 587	**392 772**

allabrf.se

HSBs brf Loet i Örebro

Noter	2015-12-31	2014-12-31

Örebro, 2016-04-06

Anna Eriksson

Christina Saliba

Daniel Hilmersson

Hans-Åke Björck

Jan Klaminder

Louise Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07

Jan Petersson

Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Loet i Örebro

Organisationsnummer 716411-5607

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Loet i Örebro för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs brf Loet i Örebro för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro 7/4 2016

Jan Petersson
Av föreningen vald revisor

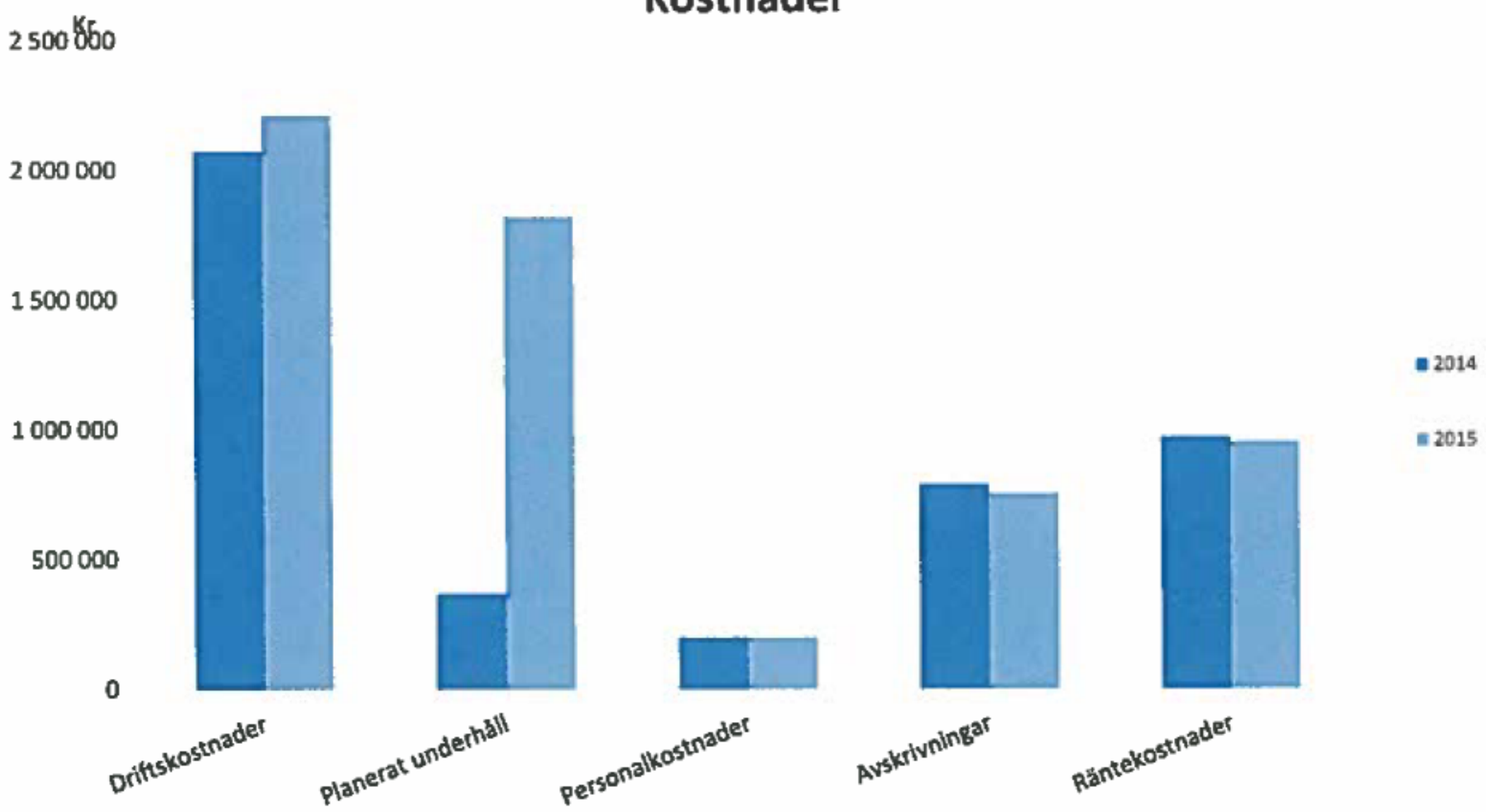
Christina Cederlöf
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

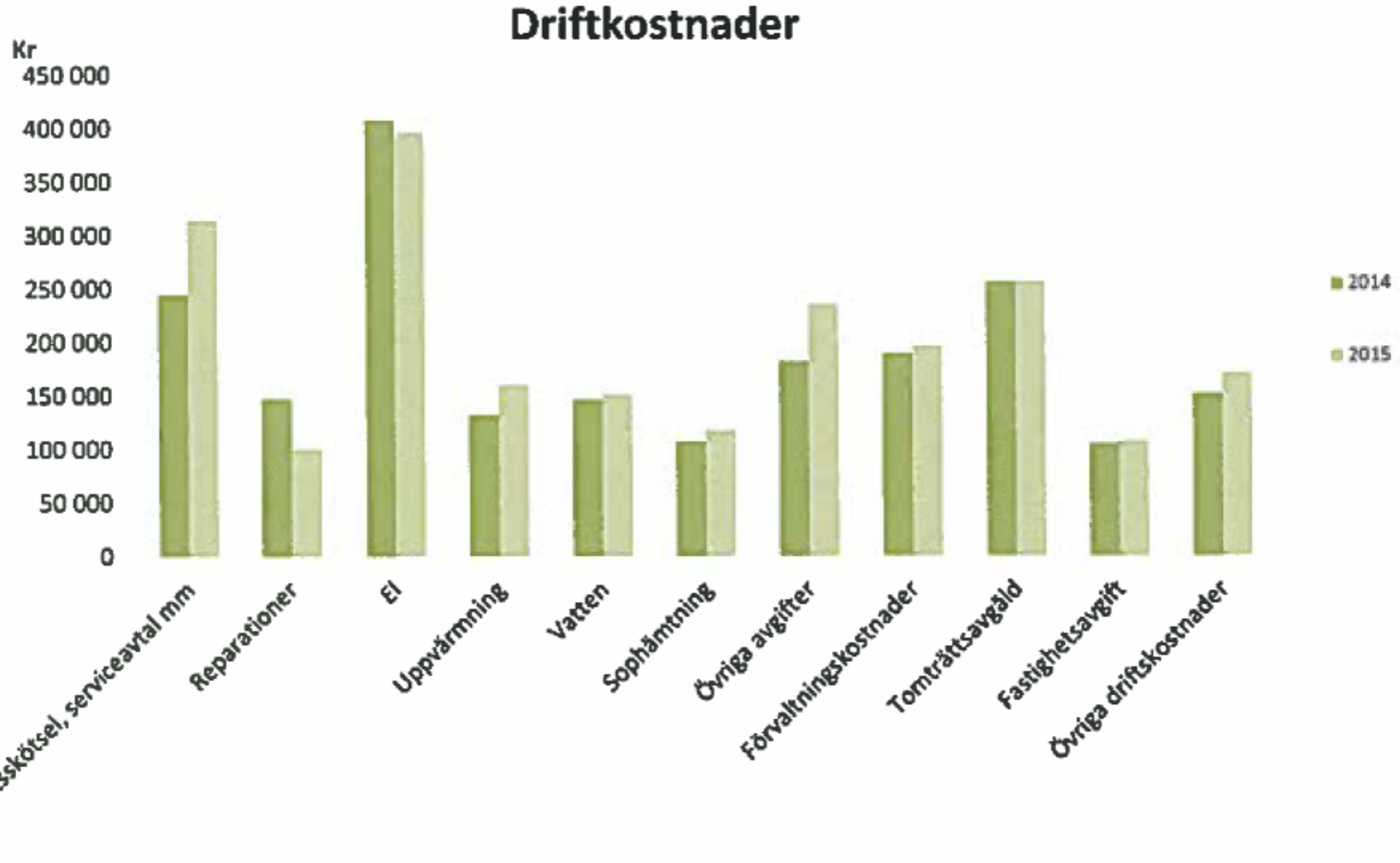
Org Nr: 716411-5607

HSBs brf Loet i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Bilaga 1

HSBs brf Loet i Örebro

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**1 830 535**	**1 657 549**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	4 744 576	4 748 941
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	483	1 966
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	521 677	0
Upptagande av nya lån	5 500 000	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	**10 766 736**	**4 750 907**
Utbetalningar		
Driftskostnader	-2 211 768	-2 074 813
Underhåll enligt plan	-1 820 953	-369 179
Personalkostnader	-200 130	-198 877
Köp av anläggningstillgångar	-4 333 566	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-951 169	-969 522
Ökning av fordringar	-20 960	-72 174
Minskning av korta skulder	0	-55 083
Amortering av lån	-388 344	-838 272
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	**-9 926 891**	**-4 577 920**
Summan av kassaflödet	**839 846**	**172 986**
Likvida medel vid årets slut	**2 670 380**	**1 830 535**

allabrf.se

HSB-Certifiering



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Loet i Örebro

År 2016-2020

allabrf.se

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

allabrf.se

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.

allabrf.se

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2016	2017	2018	2019	2020
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

allabrf.se

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
2016		0 kr
2017	Målning trapphus	296 000 kr
2018	Byte tvättmaskiner, torktumlare, mangel. OVK-besiktning	370 000 kr
2019	Strykning fönster, byte vipportar, byte cirkulationspump, byte styr- och reglerenhet	1 008 000 kr
2020	Kompletteringssådd gräsytor	38 000 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.

allabrf.se

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2016	2017	2018	2019	2020
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2016	2017	2018	2019	2020
Hyresintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	0 %	0 %	3 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2016	2017	2018	2019	2020
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

allabrf.se

Uppföljning

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	10 524 400	2015-09-01	3,29 %	1,45 %	Bunden
Stadshypotek	5 500 000	2015-09-04	Nytt lån	1,69 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1983	78	5829,5 kvm	

allabrf.se

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.

Ort och datum
Örebro den 5 /4 - 2016
HSBs Bostadsrättsförening Loet

Jan Klaminder

Bo Eriksson