



## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Pite älv 1 i Örebro som byggdes år 1957.

På fastigheten finns 42 radhus med adresserna Apelvägen 121-133, Örebro

Föreningens 42 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st      6 r o k    104,0 m<sup>2</sup>  
36 st     4 r o k      81,0 m<sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 3 540,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 32 garageplatser och 17 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-10.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen samt HSB Mälardalen. Avtal finns med Comhem.

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

Åtgärd	År
Ombyggnad omfattande bl tak/ vattenledning/Badrum/fönster/dörrar	1989/1990
Fönster byte	2011
Friköpt mark	2015
Relining	2018

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 70 (68) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Styrelsen

Jonnie Jonsson	ordförande
Carina Andersson	vice ordförande
Birgitta Kangedahl Holm	sekreterare
Mikael Öman	ledamot
Fredrik Norrström	ledamot
Leif Yngström	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

*ABE*



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Andersson och Birgitta Kangedahl Holm.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Öman, Birgitta Kangedahl Holm, Carina Andersson och Jonnie Jonsson, två i förening.

### **Styrelsens kunskap**

Carina Andersson, Birgitta Kangedahl Holm, Mikael Öman och Leif Yngström innehar kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörighet skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

### **Vicevärd**

Vicevärdsskapet har under året delats mellan Carina Andersson och Mikael Öman.

### **Revisor**

Revisor har varit Niklas Engberg samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Isabelle Marlowe och Pernilla Karlsson. Sammankallande har varit Pernilla Karlsson.

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Jonnie Jonsson utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Som ersättare utsågs Carina Andersson.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 i gemensamhetslokal. På stämman deltog 19 (23) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019. Under året har utarmaturer och takbryggor bytts.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 306 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

För 2020 planeras byte av takplåt och hängskivor. *u  
are*



## Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2019. Styrelsen beslutade även om oförändrade avgifter inför 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 843 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer att höjas med ca 0,5-1 % per år.

Föreningens ekonomi är stabil. Ett lån med 1,49 % ränta har satts om 2019-01-30 till 2024-01-30, villkorsperiod 5 år. Ett lån med 1,13 % ränta har satts om 2019-12-30 till 2024-12-30, villkorsperiod 5 år. Ett lån med 1,41 % ränta ska sättas om 2020-09-30. Föreningen har en fastränteplacering hos Swedbank.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 061 069 kr. Under året har föreningen amorterat 322 116 kr.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för fondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen.

## Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

*Ekersnytt* har utkommit löpande under 2019.

Föreningen har egen hemsida: [brfeker.se](http://brfeker.se)

Föreningen har anordnat två städdagar samt julgransuppsättning.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	3 042	3 041	2 991	2 981	2 938
Resultat efter finansiella poster tkr	294	791	707	803	549
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	24%	21%	19%	16%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	843	843	835	827	827
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 820	4 911	4 997	5 083	5 169
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	77	96	116	137	157
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	63%	65%	81%	83%	84%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	86	103	106	104	54



### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	227 430	2 925 986	1 880 289	791 422
Omföring av årets resultat enligt årstämma			791 422	-791 422
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-422 835	422 835	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		306 000	-306 000	
Årets resultat				293 875
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>227 430</b>	<b>2 809 151</b>	<b>2 788 546</b>	<b>293 875</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 671 711
Disponerat ur UH-fonden	422 835
Avsatt till UH-fonden	- 306 000
Årets resultat	<u>293 875</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 082 421

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 082 421

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 809 151 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 410 710 kr, se resultaträkningen.

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



## HSB brf Eker i Örebro

		2019-01-01	2018-01-01
<b>Resultaträkning</b>		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 042 129	3 041 429
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 042 129</b>	<b>3 041 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 451 988	-1 344 507
Planerat underhåll	Not 4	-422 835	-59 119
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-126 705	-131 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-478 597	-374 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 480 125</b>	<b>-1 910 047</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>562 004</b>	<b>1 131 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 927	986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-272 056	-340 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 129</b>	<b>-339 961</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>293 875</b>	<b>791 422</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-306 000	-364 000
Disposition underhållsfond		422 835	59 119
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		116 835	-304 881
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>410 710</b>	<b>486 541</b>

U  
AAK



## HSB brf Eker i Örebro

**Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	13 721 885	14 200 482
Mark	Not 10	5 141 715	5 141 715
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>18 863 600</u>	<u>19 342 197</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar	Not 12	<u>2 578 278</u>	<u>2 574 351</u>
		2 578 278	2 574 351

Summa anläggningstillgångar 21 441 878    21 916 548

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	72	3
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 400 787	2 073 702
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	36 416	60 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>59 104</u>	<u>56 533</u>
		2 496 379	2 191 006

Kassa och bank Not 15    2 500    2 500

Summa omsättningstillgångar 2 498 879    2 193 506

**Summa tillgångar** **23 940 757**    **24 110 054**



## HSB brf Eker i Örebro

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	227 430	227 430
Underhållsfond	2 809 151	2 925 986
	<u>3 036 581</u>	<u>3 153 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 788 546	1 880 289
Årets resultat	293 875	791 422
	<u>3 082 421</u>	<u>2 671 711</u>
Summa eget kapital	<u>6 119 002</u>	<u>5 825 127</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>13 933 449</u>	<u>17 084 667</u>
	13 933 449	17 084 667
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	3 127 620	298 518
Fond för inre underhåll	107 584	103 237
Övriga kortfristiga skulder	311 629	296 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	880	43 358
	Not 20	
	<u>340 593</u>	<u>458 293</u>
	3 888 306	1 200 260
Summa skulder	<u>17 821 755</u>	<u>18 284 927</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>23 940 757</b></u>	<u><b>24 110 054</b></u>

**HSB brf Eker i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	293 875	791 422
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	478 597	374 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>772 472</u>	<u>1 166 080</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 712	-17 387
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-141 056</u>	<u>123 981</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 128	1 272 674
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 608 328
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 608 328
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-322 116	-305 604
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 116	-305 604
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>331 012</b>	<b>-641 258</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 650 553</b>	<b>5 291 811</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 981 565</b>	<b>4 650 553</b>

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

*OK*



**HSB brf Eker 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 2,14 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 8 155 573 kr. (8 155 573 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *how*

**HSB brf Eker i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 985 768	2 985 768
Hyrer	123 957	123 257
Bruttoomsättning	<u>3 109 725</u>	<u>3 109 025</u>
Hysesbortfall	-2 400	-2 400
Avsatt till inre fond	<u>-65 196</u>	<u>-65 196</u>
	<b>3 042 129</b>	<b>3 041 429</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	284 245	200 545
Reparationer	66 150	30 730
El	72 212	66 516
Uppvärmning	419 471	442 579
Vatten	91 361	81 686
Sophämtning	77 599	72 280
Övriga avgifter	103 570	101 691
Förvaltningskostnader	120 152	118 500
Fastighetsavgift	201 480	201 885
Övriga driftskostnader	15 748	28 095
	<u>1 451 988</u>	<u>1 344 507</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	422 835	59 119
	<u>422 835</u>	<u>59 119</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	76 734	79 494
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	2 500	2 450
Revisorsarvode	6 090	5 815
Sociala kostnader	23 381	26 004
	<u>126 705</u>	<u>131 763</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	478 597	374 658
	<u>478 597</u>	<u>374 658</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	3 927	986
	<u>3 927</u>	<u>986</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	272 056	340 947
	<u>272 056</u>	<u>340 947</u>



## HSB brf Eker i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 413 120	20 668 542
Årets nyanskaffning	0	1 608 328
Omklassificering	0	136 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 413 120</u>	<u>22 413 120</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 212 638	-7 837 980
Årets avskrivningar	-478 597	-374 658
Utgående avskrivningar	<u>-8 691 235</u>	<u>-8 212 638</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 721 885</b>	<b>14 200 482</b>
Taxeringsvärde för Pite älv i Örebro. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder småhus	<u>19 884 000</u>	<u>19 884 000</u>
	19 884 000	19 884 000
Mark - bostäder småhus	<u>7 048 000</u>	<u>7 048 000</u>
	7 048 000	7 048 000
Taxeringsvärde totalt	26 932 000	26 932 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>5 141 715</u>	<u>5 141 715</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 141 715</u>	<u>5 141 715</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 141 715</b>	<b>5 141 715</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>18 678</u>	<u>18 678</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 678</u>	<u>18 678</u>
Ingående avskrivningar	-18 678	-18 678
Utgående avskrivningar	<u>-18 678</u>	<u>-18 678</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	<u>2 578 278</u>	<u>2 574 351</u>
	<b>2 578 278</b>	<b>2 574 351</b>



## HSB brf Eker i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	72	3			
	<b>72</b>	<b>3</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	35 199	58 601			
Övriga fordringar	1 217	2 167			
	<b>36 416</b>	<b>60 768</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 500	2 500			
	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	227 430	2 925 986	1 880 289	791 422	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			791 422	-791 422	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-422 835	422 835		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		306 000	-306 000		
Årets resultat				293 875	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>227 430</b>	<b>2 809 151</b>	<b>2 788 546</b>	<b>293 875</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	112126	1,41%	2020-09-30	2 832 000	32 000
Stadshypotek AB	191141	1,09%	2021-10-30	2 400 000	75 000
Stadshypotek AB	254857	1,41%	2022-10-30	2 620 425	29 776
Stadshypotek AB	295342	1,44%	2023-06-01	2 650 272	28 344
Stadshypotek AB	345516	1,49%	2024-01-30	2 620 872	50 000
Stadshypotek AB	400575	1,13%	2024-12-30	3 937 500	112 500
				17 061 069	327 620
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>13 933 449</b>	
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					15 422 969
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 621 000	18 621 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 621 000</b>	<b>18 621 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				327 620	298 518
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 800 000	0
				<b>3 127 620</b>	<b>298 518</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				258	15 051
Källskatt				550	22 803
Övriga kortfristiga skulder				72	5 504
				<b>880</b>	<b>43 358</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				233 223	254 057
Upplupna räntekostnader				14 958	23 470
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				92 412	180 766
				<b>340 593</b>	<b>458 293</b>

**HSB brf Eker i Örebro****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31**

Örebro, 2020- -

Birgitta Kangedahl Holm

Carina Andersson

Fredrik Norström

Jonnie Jonsson

Leif Yngström

Mikael Öman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Niklas Engberg

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eker i Örebro, org.nr. 775000-1229

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eker i Örebro för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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 denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Eker i Örebro för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2020

.....  
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Niklas Engberg

Av föreningen vald revisor

**HSB brf Eker i Örebro**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2019-01-01**   **2018-01-01**  
**2019-12-31**   **2018-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	134 825	44 238
4011	Förbrukningsmaterial	238	2 480
4043	Energibesiktning/Energibesparing	27 375	0
4045	Digitala ritningar	964	946
4070	Snörenhållning	6 750	42 063
4481	Underhållsplan Avtal	5 329	5 230
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	108 764	105 588
<b>S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm</b>		<b>284 245</b>	<b>200 545</b>

**Reparationer**

4111	Reparation av byggnad invändigt	4 881	0
4112	Rep VVS, el, ventilation	59 483	27 101
4150	Reparation byggnad utvändigt	1 786	0
4190	Reparation, övrigt	0	1 981
4192	Tvättstugeutrustning	0	1 648
<b>S:a Reparationer</b>		<b>66 150</b>	<b>30 730</b>

**El**

4324	El	72 212	66 516
<b>S:a El</b>		<b>72 212</b>	<b>66 516</b>

**Uppvärmning**

4323	Värme	419 471	442 579
<b>S:a Uppvärmning</b>		<b>419 471</b>	<b>442 579</b>

**Vatten**

4330	Vatten	91 361	81 686
<b>S:a Vatten</b>		<b>91 361</b>	<b>81 686</b>

**Sophämtning**

4346	Sophantering, övrigt	7 537	8 030
4347	Sophämtning enl taxa	60 683	58 906
4348	Container	9 379	5 344
<b>S:a Sophämtning</b>		<b>77 599</b>	<b>72 280</b>

**Övriga avgifter**

4410	Fastighetsförsäkringar	40 856	39 424
4460	Kabel-TV	62 714	62 267
<b>S:a Övriga avgifter</b>		<b>103 570</b>	<b>101 691</b>

**Förvaltningskostnader**

6421	Revisionskostnad	9 438	9 113
6460	Medlemsaktiviteter	2 306	3 433
6461	Gåvor	300	365
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	98 564	95 420
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	9 544	10 169
<b>S:a Förvaltningskostnader</b>		<b>120 152</b>	<b>118 500</b>

**Tomträttsavgäld**

<b>S:a Tomträttsavgäld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------	--	----------	----------





Org Nr: 775000-1229

## HSB brf Eker i Örebro

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2019-01-01**   **2018-01-01**  
**2019-12-31**   **2018-12-31**

### **Föreningsavgäld**

<b>S:a Föreningsavgäld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------	----------

### **Fastighetsavgift**

4470 Fastighetsavgift	201 480	201 885
-----------------------	---------	---------

<b>S:a Fastighetsavgift</b>	<b>201 480</b>	<b>201 885</b>
-----------------------------	----------------	----------------

### **Övriga driftskostnader**

6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	348	0
--	-----	---

6985 Medlemsavgift HSB	14 500	14 500
------------------------	--------	--------

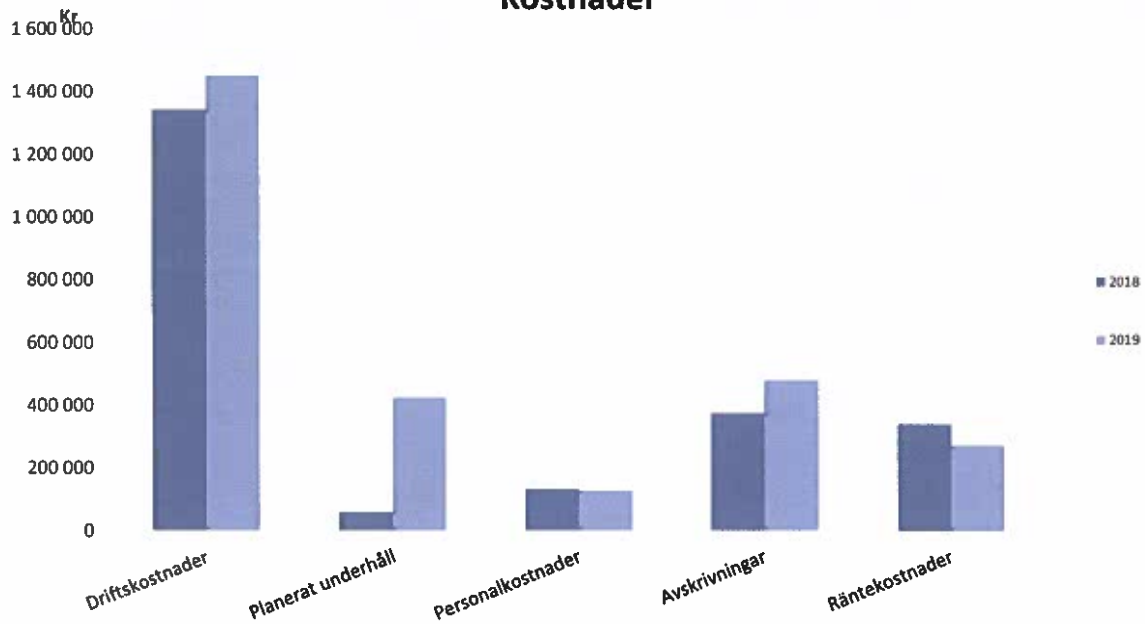
6990 Övriga kostnader	900	13 595
-----------------------	-----	--------

<b>S:a Övriga driftskostnader</b>	<b>15 748</b>	<b>28 095</b>
-----------------------------------	---------------	---------------

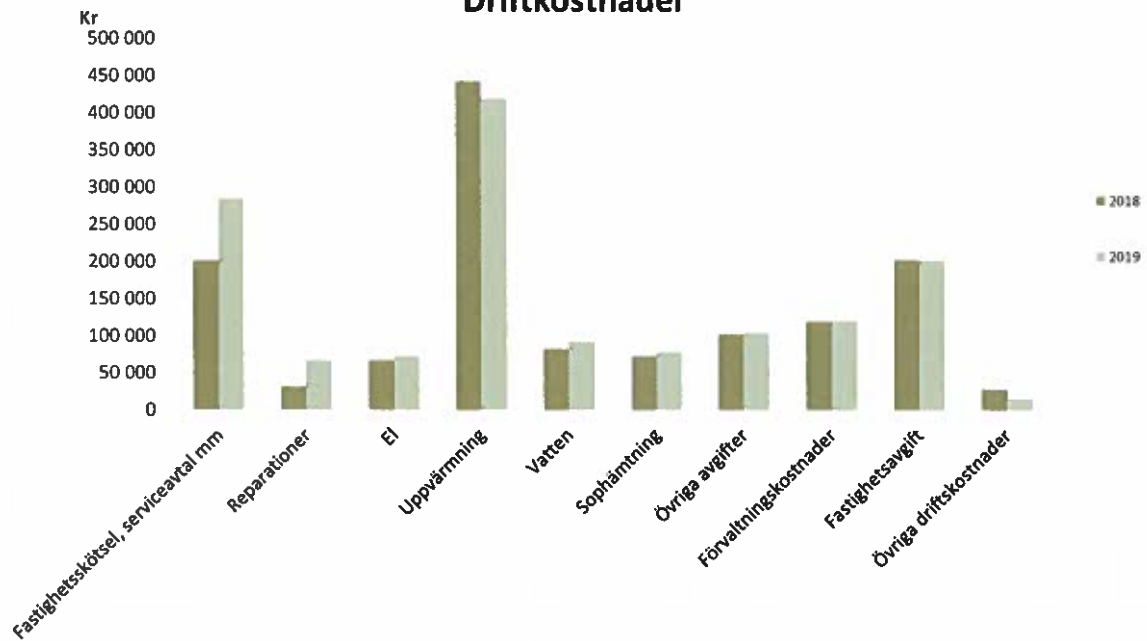


## HSB brf Eker i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Eker i Örebro



338  
KR/KVM  
SPARANDE



4820  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



6%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



165  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD










Nej  
TOMTRÄTT



843  
KR/KVM  
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 338 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsför/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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 4820 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
	<b>Räntekänslighet</b>  6%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  165 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 843 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 Eker i Örebro

År 2020-2024



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

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



## Styrelsen anstränger sig

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

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

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

### Skriftlig information om planerat underhåll

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

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

# Planerade månadsavgifter



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

## 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
2020	Byte takplåt/hängskivor, löpande underhåll VVS	984 000 kr
2021	Målning takplåt/dörrar, löpande underhåll VVS	37 000 kr
2022	Byte stuprör/hängrännor, löpande underhåll VVS	744 000 kr
2023	Rensning avloppsstammar löpande underhåll VVS	94 000 kr
2024	Omläggning asfalt, målning entréparti, byte stolpar motorvärmarruttag, löpande underhåll VVS	931 000 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 biträtt av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Fasträntekonto Swedbank	0,15 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	2 658 372	2019-01-30	3,35 %	1,49 %	Bunden
Stadshypotek	3 937 500	2019-12-30	2,00 %	1,13 %	Bunden

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1957	42	3540 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.

Ort och datum

Örebro den / - 20

HSBs Bostadsrättsförening Eker

\_\_\_\_\_  
Jonnie Jonsson

\_\_\_\_\_  
Carina Andersson