



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Eker i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 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 Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-01.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen samt HSB Mälardalarna. 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
Fönsterbyte	2011
Friköpt mark	2015
Relining	2018

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 70 (70) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (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 Mälardalarna



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Norrström, Mikael Öman och Jonnie Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 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 Fredrik Westman samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Isabelle Marlowe och Mikaela Bergström. Sammankallande har varit Isabelle Marlowe.

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

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19 ute på gräsmattan . På stämman deltog 14 (19) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020. Under året har dörrar till soprum och cykelrum bytts ut.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 139 000 kronor.

För 2021 planeras byte av takplåt, hängskivor, hängrännor och stuprör. *nae*



## Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2020. Styrelsen beslutade att höja avgifter med 1 % inför 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår efter höjningen till 852 kr/m<sup>2</sup>.

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

Föreningens ekonomi är stabil. Ett lån med 1,41 % ränta sattes om 2020-09-30, ny ränta 0,81 %. Ett lån med 1,09 % ränta ska sättas om 2021-10-30. Föreningen har en fastränteplacering hos Swedbank.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 733 449 kr. Under året har föreningen amorterat 327 620 kr.

Budgeten för år 2021 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 Mälardalarna. 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.

*Ekers Nytt* har utkommit 4 gånger under 2020.

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

Föreningen har anordnat två städdagar.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	3 043	3 042	3 041	2 991	2 981
Resultat efter finansiella poster tkr	495	294	791	707	803
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	26%	24%	21%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	843	843	843	835	827
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 727	4 820	4 911	4 997	5 083
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	66	77	96	116	137
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	62%	63%	65%	81%	83%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	39	86	103	106	104



### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	227 430	2 809 151	2 788 546	293 875
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			293 875	-293 875
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-333 668	333 668	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		139 000	-139 000	
Årets resultat				494 748
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>227 430</b>	<b>2 614 483</b>	<b>3 277 089</b>	<b>494 748</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 082 421
Disponerat ur UH-fonden	333 668
Avsatt till UH-fonden	- 139 000
Årets resultat	<u>494 748</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 771 837

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 771 837

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 614 483 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 689 416 kr, se resultaträkningen.

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



## HSB brf Eker i Örebro

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 042 683	3 042 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 042 683</b>	<b>3 042 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 385 304	-1 451 988
Planerat underhåll	Not 4	-333 668	-422 835
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-121 967	-126 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-478 597	-478 597
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 319 536</b>	<b>-2 480 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>723 147</b>	<b>562 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 912	3 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-234 311	-272 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-228 399</b>	<b>-268 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>494 748</b>	<b>293 875</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-139 000	-306 000
Disposition underhållsfond		333 668	422 835
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		194 668	116 835
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>689 416</b>	<b>410 710</b>



## HSB brf Eker i Örebro

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	13 243 288	13 721 885
Mark	Not 10	5 141 715	5 141 715
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>18 385 003</u>	<u>18 863 600</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar	Not 12	<u>2 584 190</u>	<u>2 578 278</u>
		2 584 190	2 578 278

Summa anläggningstillgångar 20 969 193 21 441 878

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	72
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 005 717	2 400 787
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	83 084	36 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>56 344</u>	<u>59 104</u>
		3 145 145	2 496 379

Kassa och bank Not 15 2 500 2 500

Summa omsättningstillgångar 3 147 645 2 498 879

**Summa tillgångar** **24 116 838** **23 940 757**



## HSB brf Eker i Örebro

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	227 430	227 430
Underhållsfond	2 614 483	2 809 151
	<u>2 841 913</u>	<u>3 036 581</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 277 089	2 788 546
Årets resultat	494 748	293 875
	<u>3 771 837</u>	<u>3 082 421</u>
Summa eget kapital	<u>6 613 750</u>	<u>6 119 002</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>14 155 829</u>	<u>13 933 449</u>
	14 155 829	13 933 449
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 577 620	3 127 620
Leverantörsskulder	113 439	107 584
Aktuell skatteskuld	0	72
Fond för inre underhåll	297 751	311 629
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 32 162	808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>326 286</u>	<u>340 593</u>
	3 347 258	3 888 306
Summa skulder	<u>17 503 087</u>	<u>17 821 755</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>24 116 838</b></u>	<u><b>23 940 757</b></u>

**HSB brf Eker i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	494 748	293 875
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	478 597	478 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>973 345</u>	<u>772 472</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 836	21 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>8 952</u>	<u>-141 056</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	938 461	653 128
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-327 620	-322 116
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-327 620	-322 116
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>610 841</b>	<b>331 012</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 981 565</b>	<b>4 650 553</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 592 407</b>	<b>4 981 565</b>

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





## 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**

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *AK*



## HSB brf Eker i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 985 768	2 985 768
Hyror	124 484	123 957
Övriga intäkter	268	0
Bruttoomsättning	<u>3 110 520</u>	<u>3 109 725</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-72	0
Hyesbortfall	-2 569	-2 400
Avsatt till inre fond	-65 196	-65 196
	<b>3 042 683</b>	<b>3 042 129</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	194 475	284 245
Reparationer	87 055	66 150
El	64 413	72 212
Uppvärmning	383 199	419 471
Vatten	103 950	91 361
Sophämtning	86 130	77 599
Övriga avgifter	106 355	103 570
Förvaltningskostnader	142 295	120 152
Fastighetsavgift	201 735	201 480
Övriga driftskostnader	15 697	15 748
	<b>1 385 304</b>	<b>1 451 988</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>333 668</u>	<u>422 835</u>
	<b>333 668</b>	<b>422 835</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	75 576	76 734
Vicevärdarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	2 500	2 500
Revisorsarvode	3 948	6 090
Sociala kostnader	21 943	23 381
	<b>121 967</b>	<b>126 705</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<u>478 597</u>	<u>478 597</u>
	<b>478 597</b>	<b>478 597</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	<u>5 912</u>	<u>3 927</u>
	<b>5 912</b>	<b>3 927</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	233 851	272 056
Övriga finansiella kostnader	460	0
	<b>234 311</b>	<b>272 056</b>

Hov



## HSB brf Eker i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 413 120	22 413 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 413 120	22 413 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 691 235	-8 212 638
Årets avskrivningar	-478 597	-478 597
Utgående avskrivningar	-9 169 832	-8 691 235
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 243 288</b>	<b>13 721 885</b>
Taxeringsvärde för Pite älv i Örebro. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder småhus	19 884 000	19 884 000
Mark - bostäder småhus	7 048 000	7 048 000
Taxeringsvärde totalt	26 932 000	26 932 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 141 715	5 141 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 141 715	5 141 715
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 141 715</b>	<b>5 141 715</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 678	18 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 678	18 678
Ingående avskrivningar	-18 678	-18 678
Utgående avskrivningar	-18 678	-18 678
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 584 190	2 578 278
	<b>2 584 190</b>	<b>2 578 278</b>



## HSB brf Eker i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	72			
	<u>0</u>	<u>72</u>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	26 261	0			
Skattekonto	53 460	35 199			
Övriga fordringar	3 363	1 217			
	<u>83 084</u>	<u>36 416</u>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 500	2 500			
	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	227 430	2 809 151	2 788 546	293 875	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			293 875	-293 875	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-333 668	333 668		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		139 000	-139 000		
Årets resultat				494 748	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>227 430</b>	<b>2 614 483</b>	<b>3 277 089</b>	<b>494 748</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Låne nummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek AB	191141	1,09%	2021-10-30	2 325 000	75 000
Stadshypotek AB	254857	1,41%	2022-10-30	2 590 649	29 776
Stadshypotek AB	295342	1,44%	2023-06-01	2 621 928	28 344
Stadshypotek AB	345516	1,49%	2024-01-30	2 570 872	50 000
Stadshypotek AB	400575	1,13%	2024-12-30	3 825 000	112 500
Stadshypotek AB	452141	0,81%	2025-09-30	2 800 000	32 000
				16 733 449	327 620
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>14 155 829</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					15 095 349
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämföriga 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	327 620
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 250 000	2 800 000
				<u>2 577 620</u>	<u>3 127 620</u>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				13 578	258
Källskatt				18 584	550
				<u>32 162</u>	<u>808</u>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				229 080	233 223
Upplupna räntekostnader				14 654	14 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				82 552	92 412
				<u>326 286</u>	<u>340 593</u>



**HSB brf Eker i Örebro**

**Noter**


**2020-12-31**


**2019-12-31**

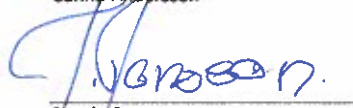
Örebro, 2021-03-01

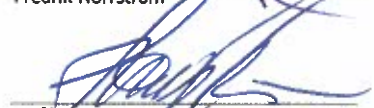
  
Birgitta Kangadahl Holm

  
Carina Andersson

  
Fredrik Norrström


  
Mikael Oman

  
Jonnie Jonsson

  
Leif Yngström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23

  
Fredrik Westman

  
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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

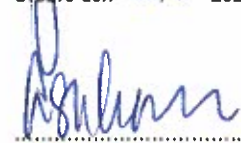
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 23/3 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Fredrik Westman

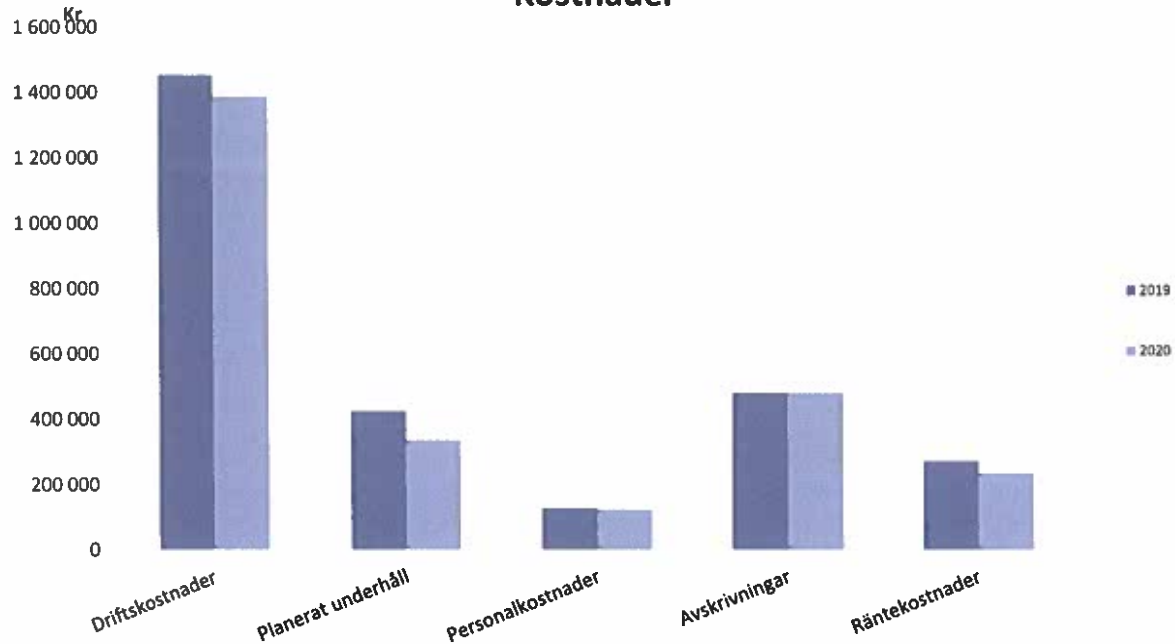
Av föreningen vald revisor



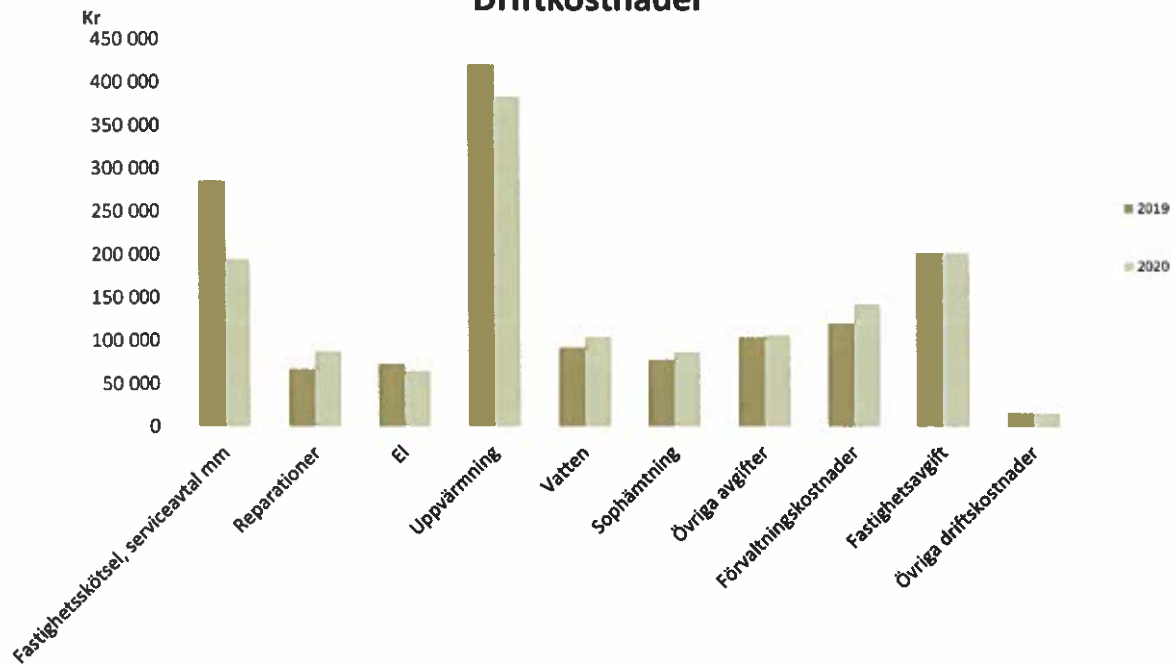
Org Nr: 775000-1229

## HSB brf Eker i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader







# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Eker i Örebro

År 2021-2025



## **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 HSB:s förvaltningsekonomer.

# Planerade månadsavgifter



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	1 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

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

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

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

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Löpande underhåll VVS	26 000 kr
2022	Byte takplåt/hängskivor, löpande underhåll VVS	1 633 000 kr
2023	Rensning avloppsstammar löpande underhåll VVS	97 000 kr
2024	Omläggning asfalt, målning entréparti, byte stolpar motorvärmarruttag, löpande underhåll VVS	1 008 000 kr
2025	Byte takfönster, rensning ventilationskanaler, löpande underhåll VVS	996 000 kr

## Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
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 %	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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	2 808 000	2020-09-30	1,41 %	0,81 %	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

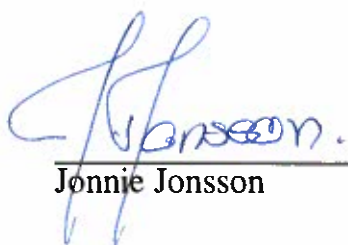
## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- 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 1/13 - 20

HSBs Bostadsrättsförening Eker

  
Jonnie Jonsson

  
Carina Andersson