



ÅRSREDOVISNING

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 2005-03-23.

Föreningen äger fastigheterna Diamanten 1 och 2, samt Kristallen 2, i Örebro som byggdes år 1967-68.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 50 trappuppgångar med adresserna Irisgatan 2-14, 16-22, 24-78, 82-94, 96-102. Irisgatan 80 är affärshuset med olika lokaler.

Föreningens 338 bostäder fördelar sig enligt följande:

48 st	1 rok	38,5 m ²
57 st	2 rok	66,0 m ²
206 st	3 rok	82,5 m ²
24 st	4 rok	110,0 m ²
3 st	5 rok	128,0 m ²

Lägenhetsyta: 25 635 m²

Inom föreningen finns 9 lokaler, 150 parkeringsplatser och 138 garage.

Lokalyta: 1 425 m²

Ica Nära Ekohallen hyr 799 m² och är föreningens största hyresgäst. Kontraktet gäller 2014-04-01 – 2018-03-31 och har 9 månaders uppsägningstid (36 mån förlängning).

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige med bostadsrättstilläggsförsäkring. Från 2016-01-01 är fastigheten likvärdigt försäkrad hos Protector.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2015-05-02.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Trädgårdstjänst och en egen anställd fastighetsskötare.

Lokalvården har under året skötts av TS Lokalvård. 5 årigt energitryggsavtal är tecknat 2013-09-01 med HSB Mälardalen.

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

Åtgärd	År
Soprum	1984
Helrenovering	1993

cc



Ombyggnad ICA	2006
Takomläggning	2008
Enhetsmätning el	2010
Ombyggnad fönster	2010
Fastighetsboxar	2010

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 433 (424) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 40 (45) lägenhetsöverlåtelser skett varav 6 arv och 5 gåvor.

Styrelsen

Per Ahlstrand	ordförande
Jan-Eric Borneblad Norman	vice ordförande
Mikael Stahln	sekreterare
Nahryin Jakob	studieorganisatör
Besim Destici	ledamot
Petrus Dag	suppleant
Sture Söderlund	suppleant
Kjell Nyman	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Erik Borneblad Norman och Besim Destici samt suppleanten Sture Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Ahlstrand, Jan-Eric Borneblad Norman, Mikael Stahln och Kerstin Palmqvist, två i förening.

Styrelsens kunskap

Kjell Nyman, Per Ahlstrand, Besim Destici, samt vicevärden Kerstin Palmqvist innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kerstin Palmqvist.

Revisor

Revisor har varit Sven Westin och Elena Lupu som suppleant samt revisor från BoRevision vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Åke Hedlund (sammankallande) och Erik Löfstedt.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Mikael Stahln, Kerstin Palmqvist och Jan-Eric Borneblad Norman har varit ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Nahryin Jakob, Petrus Dag och Besim Destici har varit suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. På stämman deltog 49 medlemmar. Stämman hölls på Mellringegården.



Extra föreningsstämma hölls 2015-11-18 då fråga om ändring av stadgar behandlades för första gången. På stämman deltog 57 medlemmar och hölls på Mellringegården.

Underhåll och investeringar

Under året har fasadtvätt av stödmuren på parkeringsdäcket, nytt utblås till ventilationen i garaget samt byte av tvättmaskiner skett. Även nytt uthyrningsrum har gjorts iordning. Underhållet finns delvis med i underhållsplanen. Torkskåp och tvättmaskiner är bytta. Föreningen har också ökat installationen av kortläsare.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2015.

Föreningen följer underhållsplanen för de kommande åren. Styrelsen arbetar med att se över framtida arbete gällande relining/stambyte.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 281 300 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

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 på bokslutsdagen till 18 113 380 kr. Under året har föreningen amorterat 827 098 kr. Under 2015 villkorsändrades ett lån som fick en ny ränta på 1,29% (3,40%). 2016-01-31 sattes två lån om till en ränta på 1,25 % (3,66%).

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2015. Styrelsen har även beslutat att låta avgifterna vara oförändrade inför 2016. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 508 kr/kvm.

Budgeten för år 2016 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen gör reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning 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.

Styrelsen har skickat ut informationsblad till medlemmarna i mars, juni, september och december.

Föreningens hemsida: www.slanbaret.se

E-postadress: info@slanbaret.se

Föreningen har anordnat matlagningskurs samt en showkväll med bar och mat samt uppträde av showgruppen Lyckofiguro.

cc



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	14 933	14 927	14 855	14 780	14 357
Resultat efter finansiella poster tkr	2 147	883	-350	250	514
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	28%	27%	26%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	508	508	503	503	
Bankskuld kr/m ²	707	739	768	794	
Räntekostnader kr/m ²	20	24	26	28	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	9%	10%	10%	11%	
Avsättning underhållsfond kr/m ²	50	49	72	64	

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	3 178 522
Disponerat ur UH-fonden	419 413
Avsatt till UH-fonden	- 1 281 300
Årets resultat	<u>2 146 851</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 463 487

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 463 487
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 158 148 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 284 964 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 933 323	14 924 741
Ovriga rörelseintäkter	Not 2	0	2 619
Summa rörelseintäkter		14 933 323	14 927 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 938 983	-10 060 670
Planerat underhåll		-419 413	-1 513 018
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 225 379	-1 152 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-724 572	-739 967
Summa rörelsekostnader		-12 308 347	-13 466 379
Rörelseresultat		2 624 976	1 460 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	34 560	37 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-512 684	-615 032
Summa finansiella poster		-478 124	-577 727
Årets resultat		2 146 851	883 254
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 281 300	-1 257 000
Disposition underhållsfond		419 413	1 513 018
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-861 887	256 018
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 284 964	1 139 272



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	24 165 827	24 830 535
Mark	Not 9	1 289 000	1 289 000
Inventarier	Not 10	521 865	581 729
		<u>25 976 692</u>	<u>26 701 264</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 976 692</u>	<u>26 701 264</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	8 682	7 784
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		4 026 476	4 026 058
Aktuell skattefordran		28 231	91 788
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	35 583	39 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>688 429</u>	<u>651 231</u>
		<u>4 787 402</u>	<u>4 816 543</u>
Kassa och bank	Not 13	5 065 382	3 031 665
Summa omsättningstillgångar		<u>9 852 784</u>	<u>7 848 208</u>
Summa tillgångar		<u>35 829 475</u>	<u>34 549 472</u>



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 349 400	1 349 400
Underhållsfond	6 158 148	5 296 261
	<u>7 507 548</u>	<u>6 645 661</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 316 635	2 295 268
Årets resultat	2 146 851	883 254
	<u>4 463 487</u>	<u>3 178 522</u>
Summa eget kapital	<u>11 971 035</u>	<u>9 824 183</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>17 519 524</u>	<u>18 165 746</u>
	17 519 524	18 165 746
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	593 856	774 732
Fond för inre underhåll	1 762 239	1 841 727
Övriga kortfristiga skulder	2 480 104	2 390 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	167 396	178 334
	Not 18	
	<u>1 335 322</u>	<u>1 374 607</u>
	6 338 917	6 559 542
Summa skulder	<u>23 858 441</u>	<u>24 725 288</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 829 475</u>	<u>34 549 472</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 249 000	25 249 000
Summa ställda säkerheter	25 249 000	25 249 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga cc

**HSB Brf Slånbäret 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:

Bostadsbyggnader 1,27 %

Affärshus 1,25 %

Garagebyggnad 1,18 %

Enhetsmätning el 7 %

Träningsredskap 20 %

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.

Övrigt

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

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 023 824	13 020 852
	Hyror	1 498 333	1 481 584
	Övriga avgifter	962 238	947 256
	Övriga intäkter	49 760	48 153
	Bruttoomsättning	15 534 155	15 497 845
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-498	-337
	Hysesbortfall	-99 178	-71 610
	Egna hyror och avgifter	-96 156	-96 156
	Avsatt till inre fond	-405 000	-405 000
		14 933 323	14 924 741
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	2 619
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 852 738	1 658 077
	Reparationer	542 535	697 218
	El	1 503 974	1 561 740
	Uppvärmning	3 162 749	3 229 097
	Vatten	526 512	544 181
	Sophämtning	436 968	473 031
	Övriga avgifter	574 804	559 190
	Förvaltningskostnader	538 900	495 207
	Fastighetsavgift	465 464	456 676
	Övriga driftskostnader	334 339	386 253
		9 938 983	10 060 670
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	108 170	123 440
	Vicevärdsarvode	4 290	7 760
	Övriga arvoden	14 300	15 700
	Revisorsarvode	8 250	8 250
	Löner och andra ersättningar	36 001	8 034
	Sociala kostnader	42 625	34 115
		213 636	197 299
	Övriga		
	Löner och ersättningar	627 392	623 499
	Sociala kostnader	197 127	198 342
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	9 438	7 024
	Förändring semesterlöneskuld	28 569	-2 411
	Löneskatt	6 145	5 385
	Uttagsskatt	115 977	113 537
	Pensionskostnader och förpliktelser	27 096	10 049
		1 011 744	955 425
		1 225 379	1 152 724
Föreningen har haft två anställda under året. föreningens pensionsåtagande är säkrade genom Fora Försäktingscentral. Utöver detta finns inga åtaganden för pensionskostnader, förpliktelser eller avgångsvederlag.			
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	664 708	664 708
	Inventarier	59 864	75 259
		724 572	739 967
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	32 994	35 956
	Ränteintäkter skattekonto	481	425

**HSB Brf Slånbäret i Örebro**

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Övriga finansiella intäkter	1 085	924
	34 560	37 305

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	512 433	614 875
Övriga finansiella kostnader	251	157
	512 684	615 032

a



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	53 652 500	53 652 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 652 500	53 652 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 821 965	-28 157 257
Årets avskrivningar	-664 708	-664 708
Utgående avskrivningar	-29 486 673	-28 821 965
Bokfört värde	24 165 827	24 830 535
Taxeringsvärde för Kristallen 2, Diamanten 1 och 2 i Örebro. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	140 000 000	140 000 000
Byggnad - lokaler	3 532 000	3 532 000
	143 532 000	143 532 000
Mark - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	1 001 000	1 001 000
	49 001 000	49 001 000
Taxeringsvärde totalt	192 533 000	192 533 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 289 000	1 289 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 000	1 289 000
Bokfört värde	1 289 000	1 289 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 455 028	1 455 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 455 028	1 455 028
Ingående avskrivningar	-873 299	-798 040
Årets avskrivningar	-59 864	-75 259
Utgående avskrivningar	-933 163	-873 299
Bokfört värde	521 865	581 729



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 682	7 784			
	8 682	7 784			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19 562	30 006			
Övriga fordringar	16 021	9 676			
	35 583	39 682			
Not 13 Kassa och bank					
Placeringskonto, SBAB	5 062 524	3 029 530			
Handkassa	2 858	2 135			
	5 065 382	3 031 665			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 349 400	5 296 261	2 295 268	883 254	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			883 254	-883 254	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-419 413	419 413		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 281 300	-1 281 300		
Årets resultat				2 146 851	
Belopp vid årets slut	1 349 400	6 158 148	2 316 635	2 146 851	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	15265383406	1,29%	2019-06-01	4 875 000	250 000
Stadshypotek AB	753976	2,53%	2018-06-30	4 675 000	100 000
Stadshypotek AB	841221	3,66%	2016-01-30	1 888 484	72 636
Stadshypotek AB	841222	3,66%	2016-01-30	1 751 430	67 256
Stadshypotek AB	925842	2,68%	2017-04-30	2 125 321	44 744
Stadshypotek AB	925843	2,68%	2017-04-30	2 798 145	59 220
				18 113 380	593 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 519 524
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					15 144 100
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				593 856	774 732
				593 856	774 732
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				39 251	35 910
Källskatt				36 086	35 365
Mervärdesskatt				0	21 368
Övriga kortfristiga skulder				92 059	85 691
				167 396	178 334
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 166 585	1 126 915
Upplupna räntekostnader				57 782	51 207
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				110 955	196 485
				1 335 322	1 374 607



HSB Brf Slånbäret i Örebro

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Örebro, 2016-04-05


Besim Destici
Jan-Eric Borneblad Norman
Kjell Nyman
Mikael Ståhlén
Nahryin Jakob
Per Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07

Sven Westin
Av stämman vald revisor**Christina Cederlöf**
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånbäret i Örebro

Organisationsnummer 775000-1153

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånbäret 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.

Revisorens 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 HSB Brf Slånbäret 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



Sven Westin
Av föreningen vald revisor



Christina Cedertof
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Brf Slånbäret i Örebro

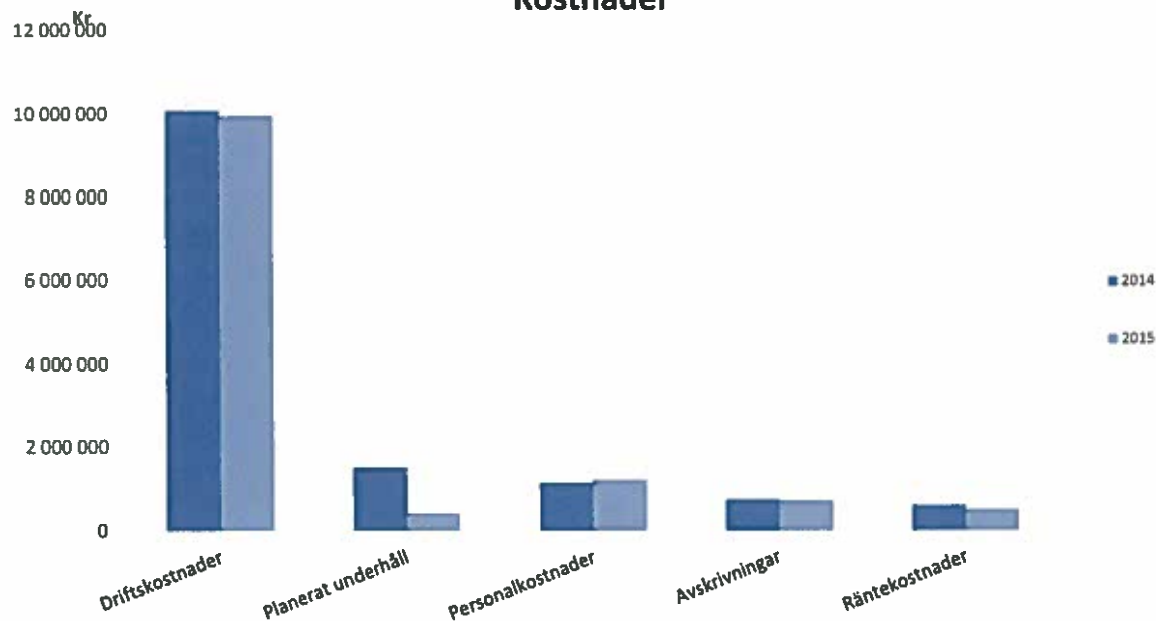
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	7 057 723	5 226 378
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	14 933 323	14 927 360
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	34 560	37 305
Minskning av fordringar	29 560	0
Ökning av korta skulder	0	970 385
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	14 997 442	15 935 050
Utbetalningar		
Driftskostnader	-9 938 983	-10 060 670
Underhåll enligt plan	-419 413	-1 513 018
Personalkostnader	-1 225 379	-1 152 724
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-512 684	-615 032
Ökning av fordringar	0	-25 029
Minskning av korta skulder	-39 750	0
Amortering av lån	-827 098	-737 232
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-12 963 307	-14 103 706
Summan av kassaflödet	2 034 135	1 831 345
Likvida medel vid årets slut	9 091 858	7 057 723

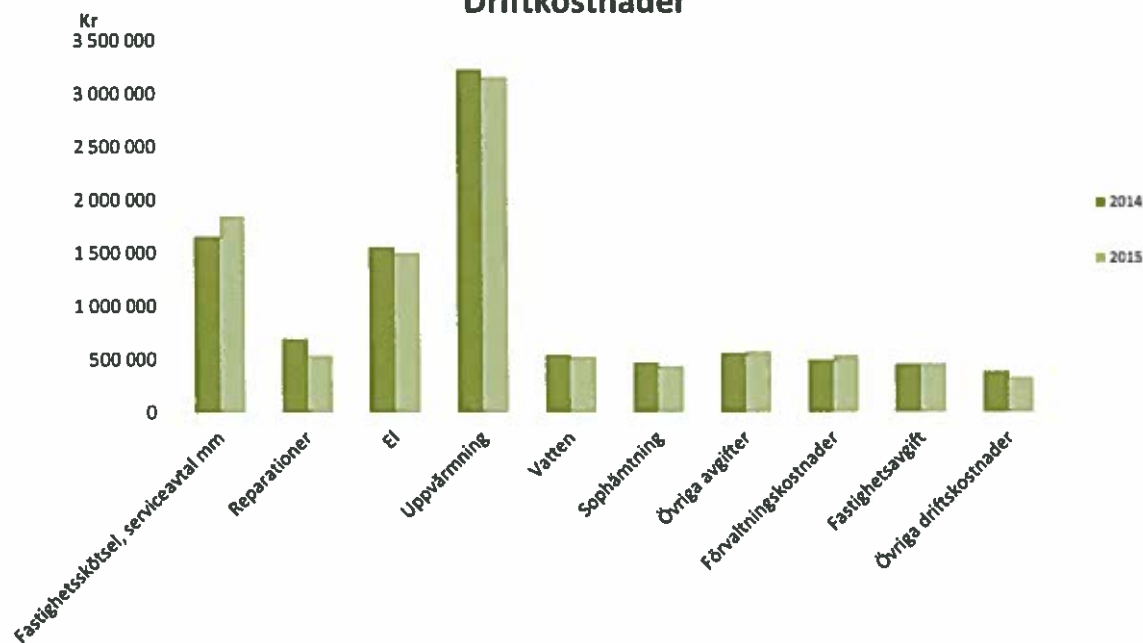


HSB Brf Slånbäret i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSBs Brf Slånbäret i Örebro

År 2016-2020

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

	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

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	Pergola, byte manglar, torkskåp, periodiskt underhåll ventilation, löpande underhåll	607 000
2017	Målning sockel, målning smidesräcken, helmålning av rum i affärshuset Irisgatan, byte tvättmaskiner, periodiskt underhåll ventilation, löpande underhåll	1 014 000
2018	Målning takplåt, aluminiumplåt profilerad, fibercementskivor, stålplåt profilerad, helmålning av rum i affärshuset Irisgatan, byte väggmatta våtrum, byte luftavfuktare, periodiskt underhåll ventilation, löpande underhåll	1 583 000
2019	Byte tvättmaskiner, målning källargolv, målning tvättstuga, byte fönster i affärshuset Irisgatan, byte panel i bastu, periodiskt underhåll ventilation, löpande underhåll	3 537 000
2020	OVK, lekutrustning, omputsning av ädelputs 10%, målning av balkonger, målning krönbeslag, byte tvättutrustning, periodiskt underhåll ventilation, löpande underhåll	7 396 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

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

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2016	2017	2018	2019	2020
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

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

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2016	2017	2018	2019	2020
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
SBAB	0,5 %	0,5 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %

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 AB	4 812 500 kr	2015-06-01	3,40 %	1,29 %	Bunden 4 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1967-68	338	25 635 kvm	1 425 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 5 / 4 - 2016
HSBs Bostadsrättsförening Slånbäret


Per Ahlstrand


Kerstin Palmqvist