



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Passaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Passaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunnslyckan 1	1981-01-01	1981

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17074
167	garageplatser	0
<b>Totalt 325 objekt</b>		<b>17074</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 123 st 3,5 rok, 16 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Gidlöf	Ordförande	2017-06-26
Gösta Boo	HSB Ledamot	2014-05-14
Kent Vessman	Ledamot	2018-06-05
Kent Nylander	Ledamot	2022-06-10
Ann-Cathrine Lindahl	Ledamot	2017-06-26
Asim Krak	Ledamot	2011-04-27
Johan Göthlin	Ledamot	2016-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Gidlöf, Asim Krak och Johan Göthlin.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ove Gidlöf, Ann-Cathrine Lindahl, Asim Krak, Johan Göthlin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Thomas Hedlund med Urban Haglind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Gyllestad (sammankallande), Anders Gyllestad samt Kjell Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Ove Gidlöf med Asim Krak som suppleant.

Vicevärd och anställda har varit: Magnus Borg på 60 % vicevärd och 40 % fastighetsskötare.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i Föreningsgården, Hälsogränd 60. På stämman deltog 23 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-08.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts under vissa delar av året av fastighetsskötare Magnus Borg samt av HSB Mälardalarna och GMS.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Garageportar
2012	Fibernät
2018	Byte ventilation
2022	Garagetak

Under året har byte av garagetak skett och byte av panel samt målning av förråd utförts.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Ska installera 83 st laddpunkter för elbilar under 2023. Beräknad kostnad för laddpunkterna är 3 miljoner exklusive bidrag och ska finansieras genom ett lån på 2 miljoner.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhålit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Ordförande har närvarat vid årsstämma, ägarträff, verksamhetsträff och ordförandekonferens.

Medlemarna har erhålit information från styrelsen via 3 st Brunnsbladet (medlemsblad) under året.

Föreningen har haft medlemsaktiviteter som städdag vår och höst, medlemsmöte i november och tomten kom i december.

Föreningen planerar eventuellt för en försenad 40 års fest under 2023.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	225	234	242	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 058	3 119	3 177	3 233	3 285
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	37	33	29	25	25
Driftskostnad, kr/kvm	258	246	233	223	214
Årsavgifter, kr/kvm	534	524	524	524	524
Totala intäkter, kr/kvm	567	557	556	555	564
Nettoomsättning, tkr	9 470	9 281	9 237	9 259	9 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 858	2 210	209	-1 699	2 308
Soliditet, %	25	22	20	19	21

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Till detta tillkommer att den boende själv betalar för el och värme.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 581 000	0	0	4 581 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 251 669	0	843 376	4 085 045
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 832 669</b>	<b>0</b>	<b>843 376</b>	<b>8 666 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 988 574	2 698 641	-1 322 000	7 365 214
Årets resultat, kr	2 210 017	-2 210 017	1 857 799	1 857 799
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 198 591</b>	<b>488 624</b>	<b>535 799</b>	<b>9 223 013</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 031 260</b>	<b>488 624</b>	<b>1 379 175</b>	<b>17 889 058</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 322 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 624 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 198 590
Årets resultat, kr	1 857 799
Reservation till underhållsfond, kr	-1 322 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	488 624
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 223 013</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 223 013</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 469 436	9 281 425
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	204 377	224 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 673 813</b>	<b>9 506 415</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 402 929	-4 208 690
Planerat underhåll	Not 5	-488 624	-415 019
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-692 187	-695 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 035	-1 221 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 090 775</b>	<b>-6 541 036</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 583 038</b>	<b>2 965 379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 415	4 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-731 654	-759 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 239</b>	<b>-755 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 857 799</b>	<b>2 210 017</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 322 000	-1 161 000
Disposition underhållsfond		488 624	415 019
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-833 376	-745 981
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 024 422</b>	<b>1 464 036</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	57 958 271	55 509 384
Mark	Not 11	8 514 000	8 514 000
Inventarier	Not 12	0	33 650
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	2 860 546	2 158 441
		<u>69 332 817</u>	<u>66 215 475</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 332 817</u>	<u>66 215 475</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	12	9
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 001 356	3 612 646
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	116 341	582 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		427 713	396 255
		<u>3 545 422</u>	<u>4 591 563</u>
Kassa och bank	Not 16	54 282	916 905
Summa omsättningstillgångar		<u>3 599 703</u>	<u>5 508 468</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>72 932 520</b></u>	<u><b>71 723 943</b></u>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 581 000	4 581 000
Underhållsfond		4 085 045	3 251 669
		<u>8 666 045</u>	<u>7 832 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 365 214	5 988 574
Årets resultat		1 857 799	2 210 017
		<u>9 223 013</u>	<u>8 198 590</u>
Summa eget kapital		<u>17 889 058</u>	<u>16 031 260</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	41 098 138	45 101 307
		<u>41 098 138</u>	<u>45 101 307</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	11 108 324	8 154 524
Leverantörsskulder		598 604	236 101
Aktuell skatteskuld		56 679	17 629
Fond för inre underhåll		1 028 063	1 049 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	89 243	91 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 064 411	1 041 955
		<u>13 945 324</u>	<u>10 591 377</u>
Summa skulder		<u>55 043 462</u>	<u>55 692 684</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>72 932 520</u></b>	<b><u>71 723 943</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 857 799	2 210 017
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 507 035	1 221 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 364 834</u>	<u>3 431 795</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	434 851	-483 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	400 147	93 059
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 199 832</u>	<u>3 041 796</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 624 376	-2 158 441
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 624 376</u>	<u>-2 158 441</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 049 369	-995 037
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 049 369</u>	<u>-995 037</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 473 913</b>	<b>-111 682</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 529 551</b>	<b>4 641 233</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 055 639</b>	<b>4 529 551</b>

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

## 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 1,6 %

Inventarier 20 % Elbil och multiredskap 10 %

#### 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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 62 559 433 kr. (62 559 433 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 125 940	8 952 450
Hyror	361 680	354 500
Övriga avgifter	94 800	94 866
Övriga intäkter	73 391	65 106
Bruttoomsättning	<u>9 655 811</u>	<u>9 466 922</u>
Hysesbortfall	-11 880	-11 002
Avsatt till inre fond	<u>-174 495</u>	<u>-174 495</u>
	<b>9 469 436</b>	<b>9 281 425</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Lönebidrag	187 024	192 857
Ersättning höga sjuklönekostnader	17 353	32 133
	<u>204 377</u>	<u>224 990</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	407 755	501 439
Reparationer	590 021	540 025
El	147 266	104 263
Uppvärmning	35 427	37 564
Vatten	453 018	426 352
Sophämtning	360 925	320 379
Övriga avgifter	540 236	511 570
Förvaltningskostnader	391 045	346 751
Fastighetsavgift	1 402 092	1 346 792
Övriga driftskostnader	75 144	73 555
	<u>4 402 929</u>	<u>4 208 690</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	488 624	415 019
	<u>488 624</u>	<u>415 019</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	108 818	129 256
Övriga arvoden	15 636	10 997
Revisorsarvode	6 714	6 449
Sociala kostnader	27 352	37 522
	<u>158 520</u>	<u>184 224</u>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	386 020	384 762
Sociala kostnader	121 287	120 892
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 581	7 519
Förändring semesterlöneskuld	1 747	0
Löneskatt	3 968	3 779
Pensionskostnader och förpliktelser	13 065	-5 627
	<u>533 668</u>	<u>511 325</u>
	<b>692 187</b>	<b>695 549</b>
Föreningen har haft 1 anställd under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 286 185	1 188 128
Restvärdesavskrivning	187 200	0
Inventarier	33 650	33 650
	<u>1 507 035</u>	<u>1 221 778</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 177	4 552

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter skattekonto	237	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
	<b>6 415</b>	<b>4 552</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	731 114	759 314
Övriga finansiella kostnader	540	600
	<b>731 654</b>	<b>759 914</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 288 809	78 288 809
Årets nyanskaffning	3 922 272	0
Årets utrangering	-720 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 490 781	78 288 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 779 425	-21 591 297
Utrangering	533 100	0
Årets avskrivningar	-1 286 185	-1 188 128
Utgående avskrivningar	-23 532 510	-22 779 425
<b>Bokfört värde</b>	<b>57 958 271</b>	<b>55 509 384</b>
Taxeringsvärde för Brunnslyckan 1 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder småhus	152 542 000	152 542 000
Byggnad - lokaler		
	152 542 000	152 542 000
Mark - bostäder småhus	75 940 000	75 940 000
Mark - lokaler		
	75 940 000	75 940 000
Taxeringsvärde totalt	228 482 000	228 482 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 514 000	8 514 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 514 000	8 514 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 514 000</b>	<b>8 514 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	652 504	652 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 504	652 504
Ingående avskrivningar	-618 854	-585 204
Årets avskrivningar	-33 650	-33 650
Utgående avskrivningar	-652 504	-618 854
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>33 650</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 158 441	
Årets investeringar	702 105	2 158 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 860 546	2 158 441

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12	9		
		<b>12</b>	<b>9</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		116 341	582 653		
		<b>116 341</b>	<b>582 653</b>		
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Placering Collector Bank		7 036	866 741		
Företagskonto Swedbank		37 416	46 046		
Handkassa		9 829	7 118		
		<b>54 282</b>	<b>919 905</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	4 581 000	3 251 669	5 988 574	2 210 017
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 210 017	-2 210 017
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-488 624	488 624	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 322 000	-1 322 000	
Årets resultat					1 857 799
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 581 000</b>	<b>4 085 045</b>	<b>7 365 214</b>	<b>1 857 799</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	103714	0,65%	2024-01-30	2 655 000	60 000
Stadshypotek AB	190907	3,81%	2026-12-01	7 105 176	300 000
Stadshypotek AB	89205	0,72%	2024-09-30	10 000 000	0
Swedbank	852275965	1,88%	2025-09-25	15 301 397	357 774
Swedbank	852339845	0,96%	2026-06-17	7 144 889	390 550
Swedbank	2754613137	1,52%	2023-09-25	10 000 000	0
				52 206 462	1 108 324
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>41 098 138</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					46 664 842
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				73 069 000	73 069 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>73 069 000</b>	<b>73 069 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 108 324	8 154 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 000 000	0
				<b>11 108 324</b>	<b>8 154 524</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				39 457	39 090
Källskatt				45 818	48 605
Övriga kortfristiga skulder				3 968	3 779
				<b>89 243</b>	<b>91 474</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				811 941	813 334
Upplupna räntekostnader				88 800	91 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				163 670	137 455
				<b>1 064 411</b>	<b>1 041 955</b>
<b>Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Installation av laddpunkter för elbilar. Beräknad kostnad 3 miljoner exklusive bidrag och ska finanseras med lån på 2 miljoner.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Örebro, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Ann-Cathrine Lindahl	..... Asim Krak	..... Gösta Boo
..... Johan Göthlin	..... Kent Nylander	..... Kent Vessman
..... Ove Gidlöf		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Thomas Hedlund	..... Theodor Lönnman	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Passaren i Örebro, org.nr. 775000-1179

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Passaren i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen 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 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 detta avseende.

### 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Passaren i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 / 2023

.....  
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Thomas Hedlund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OVE GIDLÖF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 13:28:07



**GÖSTA BOO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-11 kl. 10:09:41



**KENT VESSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 17:47:32



**ASIM KRAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 10:26:25



**KENT NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 20:09:43



**JOHAN GÖTHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 10:57:20



**ANN-CATHRINE LINDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 19:19:18



**THOMAS HEDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 12:15:59



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 08:53:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS HEDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 12:18:05

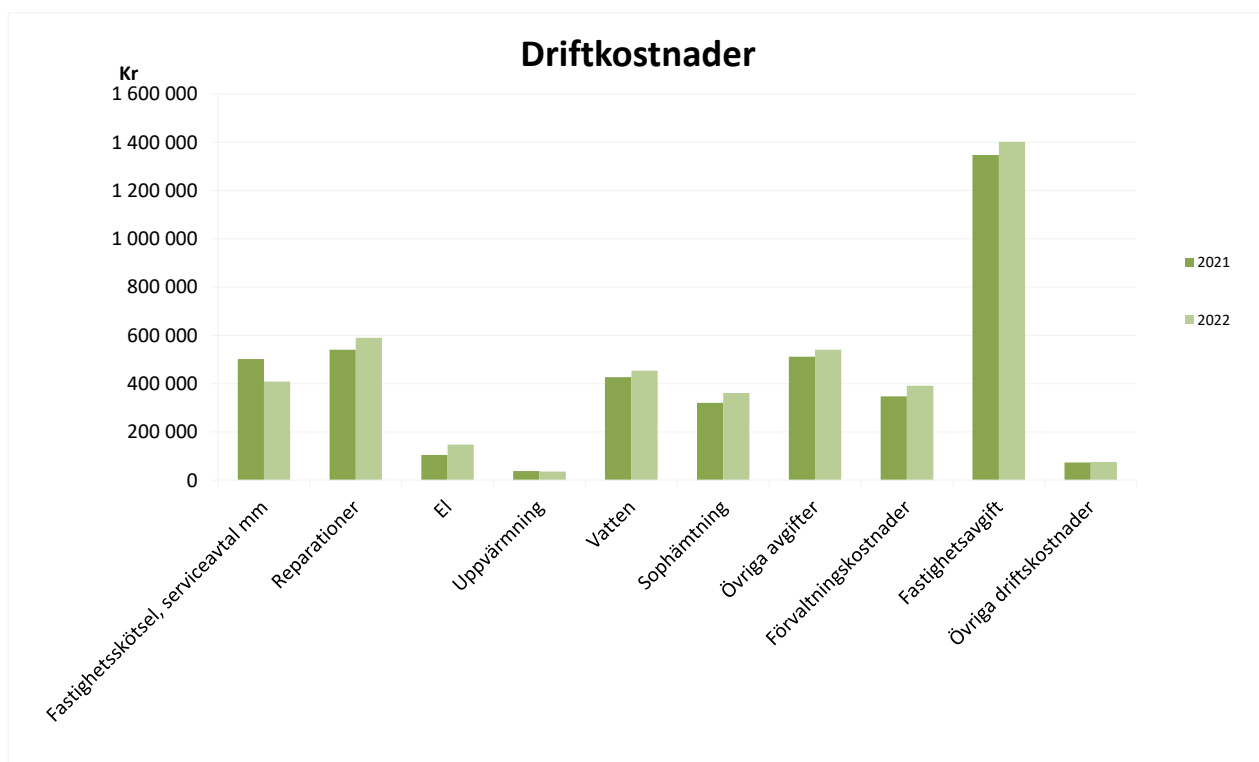
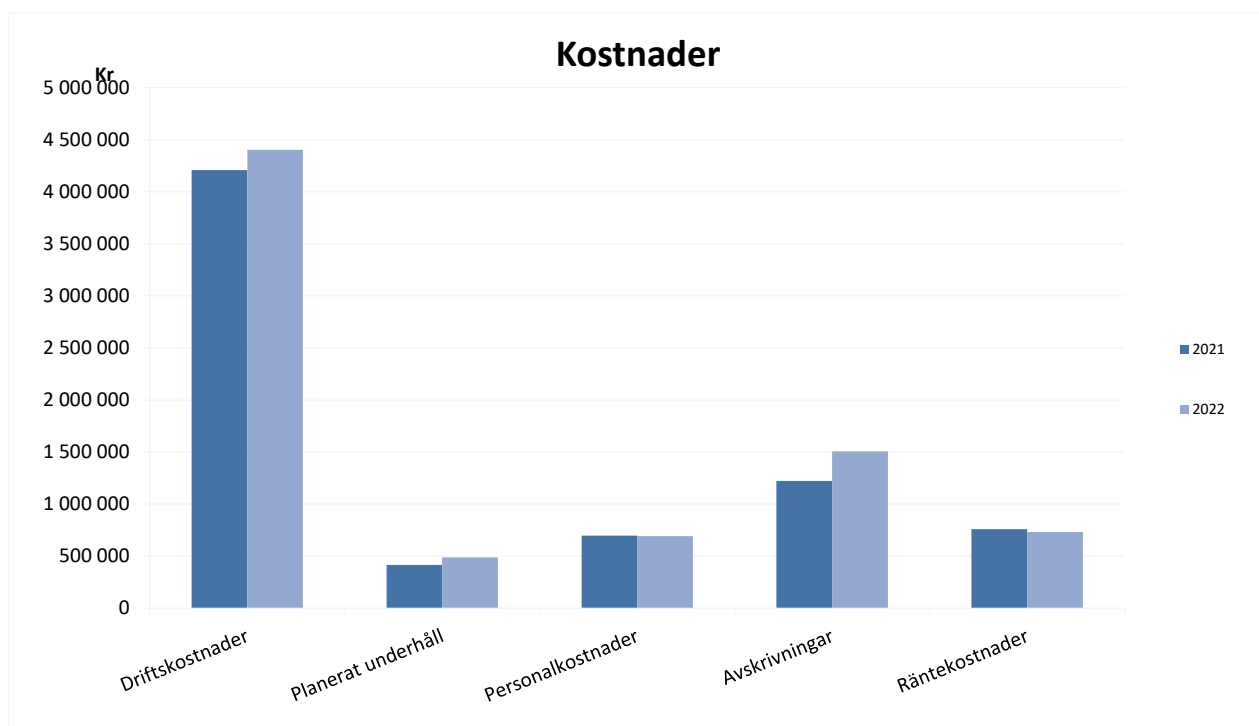


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 08:55:40







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Passaren i Örebro



226

KR/KVM

SPARANDE



3058

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



37

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



534

KR/KVM

ÅRSavgift

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> 226 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<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> 3058 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>  37 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> 534 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 Passaren i Örebro

År 2023-2027

# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

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



# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

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

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

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

### Skriftlig information om planerat underhåll

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

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

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



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	4 %	2-3 %	2-3 %	2-3 %	2-3 %

## 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
2023	Byte dörrar, linjemarkering, OVK, målning träpanel, löpande underhåll, VVS	793 000 kr
2024	Byte dörrar, byte leksand, byte/målning träpanel, målning hängskivor/vindskivor, löpande underhåll.	3 072 000 kr
2025	Byte dörrar, målning träfönster/fönsterdörrar, byte stuprör, löpande underhåll VVS	2 450 000 kr
2026	Byte dörrar, lagning asfaltsytor, byte leksand, byte stängselnät, löpande underhåll. VVS	973 000 kr
2027	Byte träpaneler, målning, löpande UH. VVS	2 710 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2023	Laddpunkter för elbilar beräknas kosta 3 miljoner exklusive bidrag och ska finansieras med ett lån på 2 miljoner.	3 000 000

## 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.



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter	4 %	2-3 %	2-3 %	2-3 %	2-3 %
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	2023	2024	2025	2026	2027
Underkonto, Swedbank	1,35 %	1,35 %	1,35 %	1,35 %	1,35 %
Placeringar	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	7 105 176	2022-12-01	2,75%	3,81%	Bunden

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1981	158	17 074 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.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.