



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Passaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021



### 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 2018-08-13.

Föreningen som har sitt säte i Örebro äger fastigheten Brunnslyckan 1 i Örebro som byggdes år 1981.

På fastigheten finns radhus med adresserna Surbrunnsgård 1-7, 2-88, Hälsogränd 1-121, 2-100, Örebro.

Föreningens 158 bostäder fördelar sig enligt följande:

19 st	3 rok	83,0 m <sup>2</sup>
36 st	3,5 rok	98,0 m <sup>2</sup>
30 st	3,5 rok	108,0 m <sup>2</sup>
57 st	3,5 rok	117,5 m <sup>2</sup>
16 st	4 rok	127,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 17 074,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 167 garageplatser, varav föreningen nyttjar 6 st.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts ej utförts under 2021 på grund av pandemin.

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

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

Åtgärd	År
Byte ventilation	2018
Fibernät	2012
Garageportar	2007 <i>hw</i>



### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 235 (239) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (9) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom arv och en genom gåva.

### **Styrelsen**

Ove Gidlöf	ordförande
Asim Krak	vice ordförande
Ann-Cathrine Lindahl	sekreterare
Steve Åkerling	ledamot
Kent Vessman	ledamot
Johan Göthlin	ledamot, studieorganisatör
Gösta Boo	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Gidlöf, Ann-Cathrine Lindahl, Steve Åkerling och Kent Vessman.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Asim Krak, Ove Gidlöf, Johan Göthlin och Steve Åkerling, två i förening.

Steve Åkerling, Gösta Boo, Asim Krak, Ann-Cathrine Lindahl, Ove Gidlöf, Johan Göthlin innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd har varit Magnus Borg på 60 %, resterande 40 % är han fastighetsskötare.

### **Revisor**

Ordinarie föreningsrevisor har varit Thomas Hedlund med Urban Haglind som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Anders Gyllestad och Johan Eriksson. Sammankallande är Johan Eriksson.

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

Till fullmäktigeombud valdes Ove Gidlöf och Asim Krak.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27 genom poströstning. 25 röstberättigade medlemmar har poströstat.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har följande underhållsåtgärder ägt rum: panelbyte samt målning av förråd.

Garaget inklusive regler ska bytas för en kostnad på ca 3,5 miljoner som ska finansieras av ett lån på ca 2 miljoner.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterats under året. *hw*



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 161 000 kronor.

### Ekonomi

Inför 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen beslutade även om förändrade avgifter inför 2022 med 2%. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 524 kr per kvm. På grund av höjda driftkostnader på el, värme, vatten och fastighetskatt bedömer styrelsen att avgifterna kan justeras upp med 1-2% per år de närmaste åren.

Ett av föreningens lån ska sättas om under 2022, nuvarande ränta 1,46 %. Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 255 831 kronor. Under året har föreningen amorterat 995 037 kronor.

Föreningens budget för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

### Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit utbildning och handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. På grund av pandemin har inga övriga utbildningar hållits.

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.

Styrelsen har deltagit i ordförandeträffar och verksamhetsträffar.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen via informationsbladet *NyaBrunnsbladet*.

Föreningen har haft medlemsaktiviteter som städdag, medlemsmöte, Halloween och "tomten kommer" under året. Föreningens 40 års firande blev inställt på grund av pandemin, men förhoppningsvis kan det arrangeras något under 2022.

Föreningen har egen e-postadress: [vicevarden@passaren.se](mailto:vicevarden@passaren.se) och hemsida [www.passaren.se](http://www.passaren.se)

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	9 281	9 237	9 259	9 263	9 152
Resultat efter finansiella poster tkr	2 210	209	-1 699	2 308	1 842
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	20%	19%	21%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	524	524	524	524	519
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 119	3 177	3 233	3 285	3 335
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	45	51	51	57	61
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	32%	33%	34%	43%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	68	75	83	86	83 <i>hw</i>



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 581 000	2 505 688	6 525 274	209 281
Omföring av årets resultat enl årsstämma			209 281	-209 281
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-415 019	415 019	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 161 000	-1 161 000	
Årets resultat				2 210 017
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 581 000</b>	<b>3 251 669</b>	<b>5 988 574</b>	<b>2 210 017</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 734 555
Disponerat ur UH-fonden	415 019
Avsatt till UH-fonden	- 1 161 000
Årets resultat	<u>2 210 017</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 198 590

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 198 590
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 251 669 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 464 036 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 281 425	9 237 561
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	224 990	249 345
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 506 415</b>	<b>9 486 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 208 690	-3 975 414
Planerat underhåll	Not 5	-415 019	-2 546 787
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-695 549	-658 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 778	-1 239 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 541 036</b>	<b>-8 420 293</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 965 379</b>	<b>1 066 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 552	6 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-759 914	-863 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-755 362</b>	<b>-857 333</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 210 017</b>	<b>209 281</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 161 000	-1 273 000
Disposition underhållsfond		415 019	2 546 787
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-745 981	1 273 787
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 464 036</b>	<b>1 483 068</b> <i>hw</i>

**HSB brf Passaren i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	55 509 384	56 697 512
Mark	Not 11	8 514 000	8 514 000
Inventarier	Not 12	33 650	67 300
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	2 158 441	0
		<u>66 215 475</u>	<u>65 278 812</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 215 475</u>	<u>65 278 812</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	9	117
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 612 646	3 730 951
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	582 653	444 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>396 255</u>	<u>51 702</u>
		<u>4 591 563</u>	<u>4 226 810</u>

Kassa och bank	Not 16	916 905	910 282
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 508 468</u>	<u>5 137 092</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar****71 723 943****70 415 904** *hw*

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 581 000	4 581 000
Underhållsfond	3 251 669	2 505 688
	<u>7 832 669</u>	<u>7 086 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 988 574	6 525 274
Årets resultat	2 210 017	209 281
	<u>8 198 590</u>	<u>6 734 555</u>
Summa eget kapital	<u>16 031 260</u>	<u>13 821 243</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>45 101 307</u>	<u>42 934 722</u>
	45 101 307	42 934 722
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 8 154 524	11 316 146
Leverantörsskulder	236 101	204 284
Aktuell skatteskuld	17 629	0
Fond för inre underhåll	1 049 694	1 053 302
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 91 474	91 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 041 955</u>	<u>994 653</u>
	10 591 377	13 659 939
Summa skulder	<u>55 692 684</u>	<u>56 594 661</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>71 723 943</u></b>	<b><u>70 415 904</u></b> <i>hw</i>

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 210 017	209 281
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 221 778	1 239 278
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 431 795</u>	<u>1 448 559</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-483 058	141 563
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 059	78 352
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 041 796</u>	<u>1 668 474</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 158 441	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 158 441</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-995 037	-944 988
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-995 037</u>	<u>-944 988</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-111 682</b>	<b>723 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 641 233</b>	<b>3 917 747</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 529 551</b>	<b>4 641 233</b>

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



**HSB brf Passaren 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 1,2 %

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 2022 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 % (2021) 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. *mw*

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 952 450	8 946 564
Hyror	354 500	356 640
Övriga avgifter	94 866	94 800
Övriga intäkter	65 106	21 152
Bruttoomsättning	<u>9 466 922</u>	<u>9 419 156</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-11 002	-7 040
Avsatt till inre fond	-174 495	-174 495
	<b><u>9 281 425</u></b>	<b><u>9 237 561</u></b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Lönebidrag	192 857	197 866
Ersättning höga sjuklönekostnader	32 133	51 479
	<b><u>224 990</u></b>	<b><u>249 345</u></b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	501 439	546 573
Reparationer	540 025	399 404
El	104 263	70 551
Uppvärmning	37 564	30 052
Vatten	426 352	393 901
Sophämtning	320 379	313 896
Övriga avgifter	511 570	578 983
Förvaltningskostnader	346 751	323 481
Fastighetsavgift	1 346 792	1 238 187
Övriga driftskostnader	73 555	80 386
	<b><u>4 208 690</u></b>	<b><u>3 975 414</u></b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>415 019</u>	<u>2 546 787</u>
	<b><u>415 019</u></b>	<b><u>2 546 787</u></b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	129 256	110 565
Vicevärdsarvode	0	8 000
Övriga arvoden	10 997	16 898
Revisorsarvode	6 449	6 316
Sociala kostnader	37 522	49 724
	<b><u>184 224</u></b>	<b><u>191 503</u></b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	384 762	338 860
Sociala kostnader	120 892	106 470
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 519	7 208
Förändring semesterlöneskuld	0	-7 965
Löneskatt	3 779	3 522
Pensionskostnader och förpliktelser	-5 627	19 216
	<b><u>511 325</u></b>	<b><u>467 311</u></b>
	<b><u>695 549</u></b>	<b><u>658 814</u></b>

Föreningen har haft 1 anställda under året.

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 188 128	1 188 128
Inventarier	33 650	51 150
	<b>1 221 778</b>	<b>1 239 278</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	4 552	6 198
	<b>4 552</b>	<b>6 198</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	759 314	862 991
Övriga finansiella kostnader	600	540
	<b>759 914</b>	<b>863 531</b>

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 288 809	78 288 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 288 809	78 288 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 591 297	-20 403 169
Årets avskrivningar	-1 188 128	-1 188 128
Utgående avskrivningar	-22 779 425	-21 591 297
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 509 384</b>	<b>56 697 512</b>
Taxeringsvärde för Brunnsslyckan 1 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder småhus	152 542 000	111 801 000
	152 542 000	111 801 000
Mark - bostäder småhus	75 940 000	55 495 000
	75 940 000	55 495 000
Taxeringsvärde totalt	228 482 000	167 296 000
<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	-585 204	-534 054
Årets avskrivningar	-33 650	-51 150
Utgående avskrivningar	-618 854	-585 204
<b>Bokfört värde</b>	<b>33 650</b>	<b>67 300</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	2 158 441	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 158 441	0 <i>hw</i>



## HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9	117		
		<b>9</b>	<b>117</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		0	70 280		
Skattekonto		582 653	358 042		
Övriga fordringar		0	15 718		
		<b>582 653</b>	<b>444 040</b>		
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Placering Collector Bank		866 741	862 190		
Företagskonto Swedbank		43 046	47 188		
Handkassa		7 118	904		
		<b>916 905</b>	<b>910 282</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	4 581 000	2 505 688	6 525 274	209 281
Omföring av årets resultat enligt årstämma				209 281	-209 281
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-415 019	415 019	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 161 000	-1 161 000	
Årets resultat					2 210 017
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 581 000</b>	<b>3 251 669</b>	<b>5 988 574</b>	<b>2 210 017</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	2 715 000	60 000
Stadshypotek AB	89205	0,72%	2024-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	929782	1,46%	2022-09-30	7 405 176	300 000
Swedbank	852275965	1,88%	2025-09-25	15 630 976	329 577
Swedbank	852339845	0,96%	2026-06-17	7 504 679	359 771
Swedbank	2754613137	1,52%	2023-09-25	10 000 000	0
				53 255 831	1 049 348
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>45 101 307</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					48 009 091
<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)				1 049 348	1 010 036
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 105 176	10 306 110
				<b>8 154 524</b>	<b>11 316 146</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				39 090	38 409
Källskatt				48 605	46 641
Mervärdesskatt				0	2 983
Övriga kortfristiga skulder				3 779	3 522
				<b>91 474</b>	<b>91 555</b>

**HSB brf Passaren i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	813 334	771 835
Upplupna räntekostnader	91 166	103 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 455	119 571
	<b>1 041 955</b>	<b>994 653</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2022 ska garagetak inklusive regler ska bytas för en kostnad på ca 3,5 miljoner som ska finansieras av ett lån på ca 2 miljoner. *hw*



**HSB brf Passaren i Örebro**

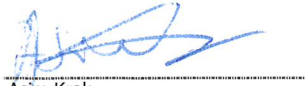
**Noter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Örebro, 2022-03-10

  
Ann-Cathrine Lindahl

  
Asim Krak

  
Gösta Boo

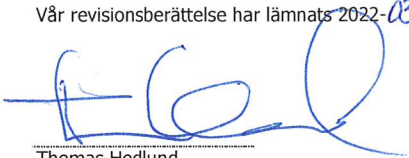
  
Johan Göthlin

  
Kent Vessman

  
Ove Gidlöf

  
Steve Åkerling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-11

  
Thomas Hedlund

Av stämman vald revisor

  
**Heléne Malgren**  
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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021 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 revisorners ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte 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 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 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. W



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och 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 2021-01-01--2021-12-31 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 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. Revisor 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 trygghetssätt.

#### 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11/13 2022



Heléne Majgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

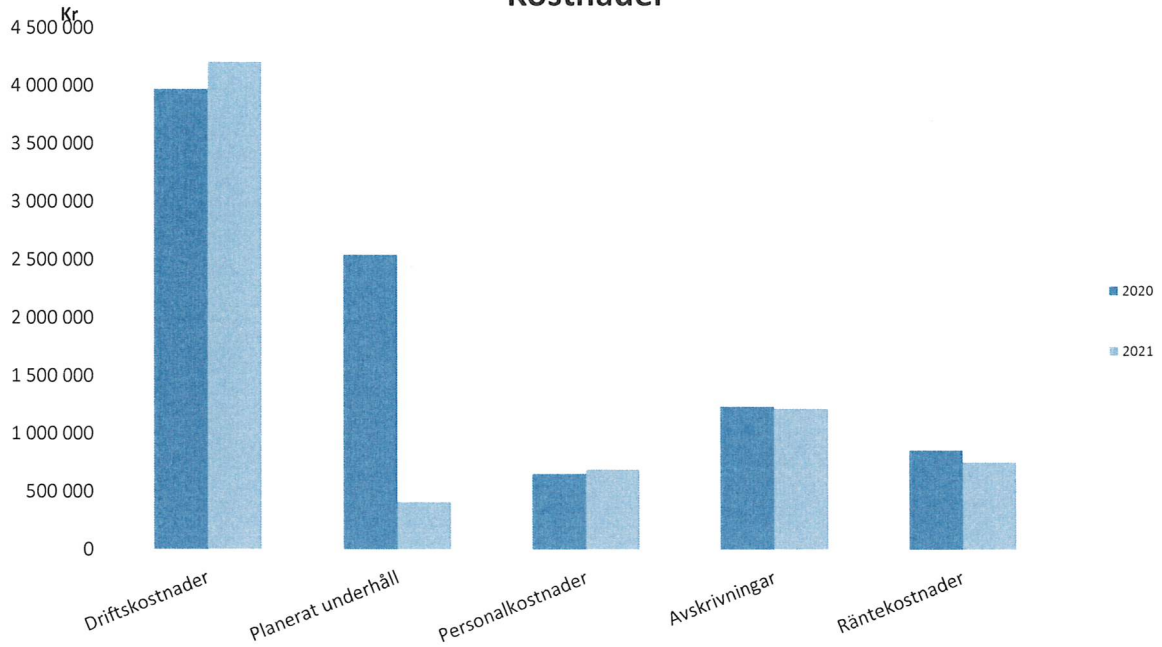


Thomas Hedlund  
Av föreningen vald revisor

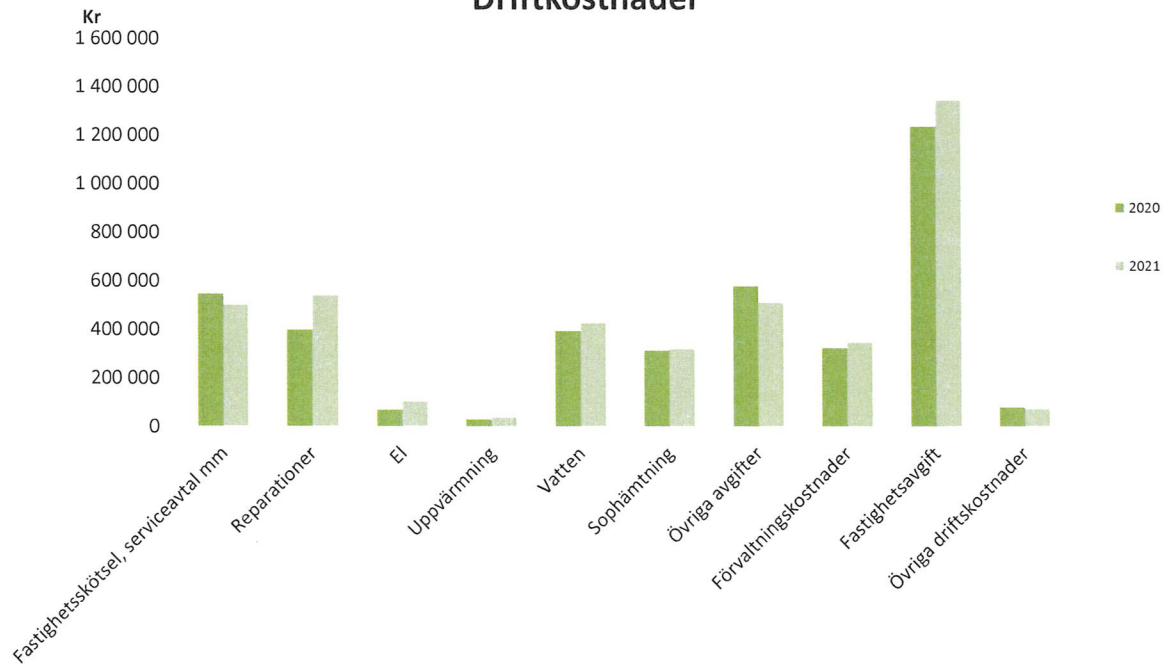


## HSB brf Passaren i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader





# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Passaren i Örebro

År 2022-2026



## **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

	2022	2023	2024	2025	2026
Avgiftsförändring	2 %	1-2 %	1-2%	1-2%	1-2 %

## 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
2022	Byte dörrar, lagning asfaltsytor, byte leksand, målning plank, löpande underhåll.	2 849 000 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

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2022	Garagetak	3 500 000 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.



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2022	2023	2024	2025	2026
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 %	2022	2023	2024	2025	2026
Hysesintäkter	2 %	1-2 %	1-2 %	1-2 %	1-2 %
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	2022	2023	2024	2025	2026
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Placeringar	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %



## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	7 504 679	2021-06-23	1,39%	0,96%	Bunden
Stadshypotek	2 715 000	2021-01-30	1,41%	0,65%	Bunden

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1981	158	17 074,5 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

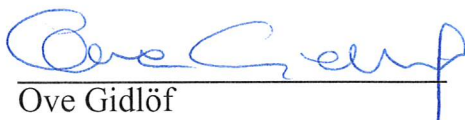
## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

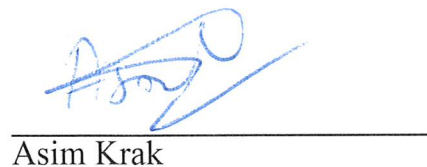
- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum

Örebro den 3 / 2 - 2022

HSBs Bostadsrättsförening Passaren

  
Ove Gidlöf

  
Asim Krak