ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Passaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2016-03-18.

Föreningen som har sitt säte i Örebro äger fastigheten Brunnslyckan 1 i Örebro som byggdes år 1981.
På fastigheten finns radhus med adresserna Surbrunnsgränd 1-7, 2-88, Hälsogränd 1-121, 2-100, Örebro.

Föreningens 158 bostäder fördelar sig enligt följande:

19 st	3	rok	83,0 m²
36 st	3,5	rok	98,0 m²
30 st	3,5	rok	108,0 m²
57 st	3,5	rok	117,5 m²
16 st	4	rok	127,0 m²

Lägenhetsyta: 17 074,5 m²

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

Byggnaderna är från och med 2018 fullvärdesförsäkrade i Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2017-06-13.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av fastighetsskötarna Per Erkenby, Magnus Borg och Tony Karlsson samt av HSB Mälardalen.

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

Åtgärd	År
Byte ventilation	2013
Fibernät	2012
Garageportar	2007

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 239 (233) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har13 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Ove Gidlöf	ordförande
Asim Krak	vice ordförande
Anki Lindahl	sekreterare
Steve Åkerling	ledamot
Alf Asplund	ledamot
Johan Göthlin	ledamot
Hans Wilhelmsson	ledamot, studieorganisatör
Gösta Boo	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Steve Åkerling. Alf Asplund flyttar i början av 2018.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden, samt ett konstituerande möte.

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

Steve Åkerling, Gösta Boo, Asim Krak, Alf Asplund, Ann-Cathrine Lindahl, Ove Gidlöf, Hans Wilhelmsson, Johan Götlin samt fastighetsskötaren Pär Erkenby 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. Pär Erkenby är heltidsanställd: 75 % för fastighetsskötsel och 25 % för administration. Tony Karlsson arbetar heltid som fastighetsskötare.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Jan Eriksson med Bert Persson som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Gyllestad, Pär Trumbäck och Kent Vessman. Sammankallande har varit Anders Gyllestad.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Styrelsen fick förtroendet att inom sig välja två ombud till HSB Mälardalens förenings-stämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22 i Föreningsgården, Örebro. På stämman deltog 57 (35) röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar
Under året har följande underhållsåtgärder ägt rum:
- Byte av hängrännor (slutförs 2018)
- Byte av ventilationshuvar
- Tilläggsarbete förrådstak

Underhållet sköts enligt UH-planen och 5-årsprognosen. Följande underhållsåtgärder är planerade för de kommande fem åren:

- Målning av innergårdar samt fönster.
- Panelbyte förråd
- Takbyte på garage
- Reparation av husgrunder
- Belysning parkering/garage

Föreningen har underhållsplan som uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 418 263 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2017. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi
Årsavgifterna var oförändrade inför 2017. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 519 kr per kvm. Inför 2018 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 1 %. För de därefter kommande fyra åren (2019-22) prognostiseras en höjning med 1 % per år beroende på ränteutveckling mm.

Ett av föreningens lån sattes om till 1,46 % ränta 2017-09-25, bindningstid 5 år. Innan lånet satts om var räntan 3,04 %. Föreningen tog ett nytt lån på 3 000 000 kronor 2017-02-02 till en ränta på 1,41 % för att bekosta ventilationsarbetet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 951 151 kronor. Under året har föreningen amorterat 802 288 kronor.

Föreningens budget för år 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation
Nyvalda styrelseledamöter har erhållit utbildning och handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. Delar av styrelsen har deltagit i grundutbildning styrelsearbete, ordförandeutbildning och kurs för valberedning. Styrelsen har även genomgått en budgetutbildning.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen via 4 stycken informationsblad, *NyaBrunnsbladet.*

Föreningen har egen e-post adress: vicevarden@passaren.se

Föreningen har även haft följande aktiviteter under året, som vanligt välbesökta:

- 2 städdagar, vår och höst
- Medlemsinformation
- Onsdagsboule
- Pubkvällar
- After Work
- Trubadurkväll
- Kakutbyte med fika

2018 planeras studieresa/cirkel till Västmanland med Seniorgruppen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning tkr	9 152	9 166	9 140	9 063	9 063
Resultat efter finansiella poster tkr	1 842	2 055	1 214	-1 706	-369
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	16%	14%	12%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m²	519	519	519	514	514
Bankskuld kr/m²	3 335	3 207	3 239	3 289	3 328
Räntekostnader kr/m²	61	66	84	118	125
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	43%	42%	42%	48%	49%
Avsättning underhållsfond kr/m²	83	82	79	88	96

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 581 000	3 200 883	1 324 122	2 054 678
Omföring av årets resultat enligt årstämma			2 054 678	-2 054 678
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-589 271	589 271	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 418 263	-1 418 263	
Årets resultat				1 842 076
Belopp vid årets slut	**4 581 000**	**4 029 875**	**2 549 808**	**1 842 076**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 378 800
Disponerat ur UH-fonden	589 271
Avsatt till UH-fonden	- 1 418 263
Årets resultat	1 842 076
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 391 884

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 391 884

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 029 875 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 013 084 kr, se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 152 086	9 166 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 757	278 750
Summa rörelseintäkter		**9 542 843**	**9 444 803**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 765 377	-3 337 322
Planerat underhåll		-589 271	-1 086 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 341 070	-868 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-972 517	-972 516
Summa rörelsekostnader		-6 668 235	-6 264 999
Rörelseresultat		**2 874 609**	**3 179 804**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 858	7 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 039 391	-1 132 856
Summa finansiella poster		-1 032 533	-1 125 127
Årets resultat		**1 842 076**	**2 054 678**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 418 263	-1 393 967
Disposition underhållsfond		589 271	1 086 899
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-828 992	-307 068
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**1 013 084**	**1 747 609**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	52 767 820	53 675 362
Mark	Not 10	8 514 000	8 514 000
Inventarier	Not 11	197 750	262 725
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	6 709 493	4 025 165
		68 189 063	66 477 252
Summa anläggningstillgångar		68 189 063	66 477 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 352	9
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		3 121 598	1 149 237
Aktuell skattefordran		26 141	26 141
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	191 328	75 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		399 672	403 578
		3 740 091	1 654 756
Kassa och bank	Not 15	878 761	909 267
Summa omsättningstillgångar		4 618 851	2 564 024
Summa tillgångar		**72 807 914**	**69 041 276**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 581 000	4 581 000
Underhållsfond		4 029 875	3 200 883
		8 610 875	7 781 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 549 808	1 324 122
Årets resultat		1 842 076	2 054 678
		4 391 884	3 378 800
Summa eget kapital		13 002 758	11 160 682
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	56 094 764	53 996 177
		56 094 764	53 996 177
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	856 387	757 262
Leverantörsskulder		547 099	929 546
Fond för inre underhåll		969 879	931 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	238 691	196 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 098 336	1 070 494
		3 710 392	3 884 417
Summa skulder		59 805 156	57 880 594
Summa eget kapital och skulder		**72 807 914**	**69 041 276**

allabrf.se

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 1,27 %
Garageportar 4 %
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.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

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

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 857 860	8 857 860
	Hyror	357 000	360 540
	Övriga avgifter	94 800	95 371
	Övriga intäkter	23 180	35 053
	Bruttoomsättning	9 332 840	9 348 824
	Hyresbortfall	-6 120	-7 860
	Avsatt till inre fond	-174 634	-174 911
		9 152 086	**9 166 053**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Lönebidrag	390 757	278 750
		390 757	**278 750**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	611 865	431 526
	Reparationer	477 266	264 756
	El	78 041	71 662
	Uppvärmning	36 556	36 883
	Vatten	278 061	310 354
	Sophämtning	297 352	275 826
	Övriga avgifter	552 393	535 078
	Förvaltningskostnader	343 618	354 641
	Fastighetsavgift	982 185	982 185
	Övriga driftskostnader	108 041	74 411
		3 765 377	**3 337 322**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	141 021	126 684
	Vicevärdsarvode	84 500	96 000
	Övriga arvoden	4 582	37 647
	Revisorsarvode	5 663	5 607
	Löner och andra ersättningar	0	0
	Sociala kostnader	56 414	17 745
		292 180	**283 683**
	Övriga		
	Löner och ersättningar	579 823	326 548
	Sociala kostnader	182 180	139 531
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 078	7 050
	Förändring semesterlöneskuld	110 913	7 299
	Löneskatt	5 898	1 481
	Uttagsskatt	137 513	99 021
	Pensionskostnader och förpliktelser	25 485	3 648
		1 048 890	**584 578**
		1 341 070	**868 261**
	Föreningen har haft tre anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	907 542	907 542
	Inventarier	64 975	64 974
		972 517	**972 516**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	6 259	6 826
	Ränteintäkter skattekonto	599	797
	Övriga finansiella intäkter	0	106
		6 858	**7 729**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 038 412	1 132 075
	Räntekostnader kortfristiga skulder	244	-70
	Övriga finansiella kostnader	735	851
		1 039 391	**1 132 856**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	71 989 647	71 989 647
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 989 647	71 989 647
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 314 285	-17 406 743
	Årets avskrivningar	-907 542	-907 542
	Utgående avskrivningar	-19 221 827	-18 314 285
	Bokfört värde	**52 767 820**	**53 675 362**
	Taxeringsvärde för Brunnslyckan 1 i Örebro. Värdeår 1981.		
	Byggnad - bostäder småhus	85 493 000	85 493 000
		85 493 000	85 493 000
	Mark - bostäder småhus	45 465 000	45 465 000
		45 465 000	45 465 000
	Taxeringsvärde totalt	130 958 000	130 958 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	8 514 000	8 514 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 514 000	8 514 000
	Bokfört värde	**8 514 000**	**8 514 000**
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	628 504	628 504
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 504	628 504
	Ingående avskrivningar	-365 779	-300 805
	Årets avskrivningar	-64 975	-64 974
	Utgående avskrivningar	-430 754	-365 779
	Bokfört värde	**197 750**	**262 725**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	6 709 493	4 025 165
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 709 493	4 025 165

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 352	9
		1 352	**9**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	185 106	63 838
	Övriga fordringar	6 222	11 953
		191 328	**75 791**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Placering Collector Bank	843 925	874 985
	Företagskonto Swedbank	34 602	15 342
	Handkassa	234	18 940
		878 761	**909 267**

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 581 000	3 200 883	1 324 122	2 054 678
Omföring av årets resultat enligt årstämma			2 054 678	-2 054 678
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-589 271	589 271	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 418 263	-1 418 263	
Årets resultat				1 842 076
Belopp vid årets slut	**4 581 000**	**4 029 875**	**2 549 808**	**1 842 076**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	823419	1,43%	2020-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	896529	1,41%	2021-01-30	2 955 000	60 000
Stadshypotek AB	929782	1,46%	2022-09-30	8 605 176	300 000
Swedbank Hyp. AB	2754613137	1,80%	2018-09-25	10 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	852275965	1,80%	2018-09-25	16 709 217	237 315
Swedbank Hyp. AB	852339845	1,39%	2021-06-23	8 681 758	259 072
				56 951 151	856 387

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **56 094 764**

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 52 669 216

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	73 069 000	73 069 000
Summa ställda säkerheter	**73 069 000**	**73 069 000**

Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	856 387	757 262
		856 387	**757 262**
Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	49 778	45 735
	Källskatt	45 262	49 809
	Övriga kortfristiga skulder	143 651	100 502
		238 691	**196 046**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	734 299	746 209
	Upplupna räntekostnader	122 320	186 711
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 717	137 574
		1 098 336	**1 070 494**

94

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31

Örebro, 2018-03-26

Alf Asplund

Ann-Cathrine Lindahl

Asim Krak

Öve Gidlöf

Gösta Boo

Hans Wilhelmsson

Johan Göthlin

Steve Åkerling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17

Jan Eriksson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
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 år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, vi är skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 17/4 2018

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Eriksson

Av föreningen vald revisor

Org Nr: 775000-1179

Bilaga 1

HSB brf Passaren i Örebro

Likviditetsanalys

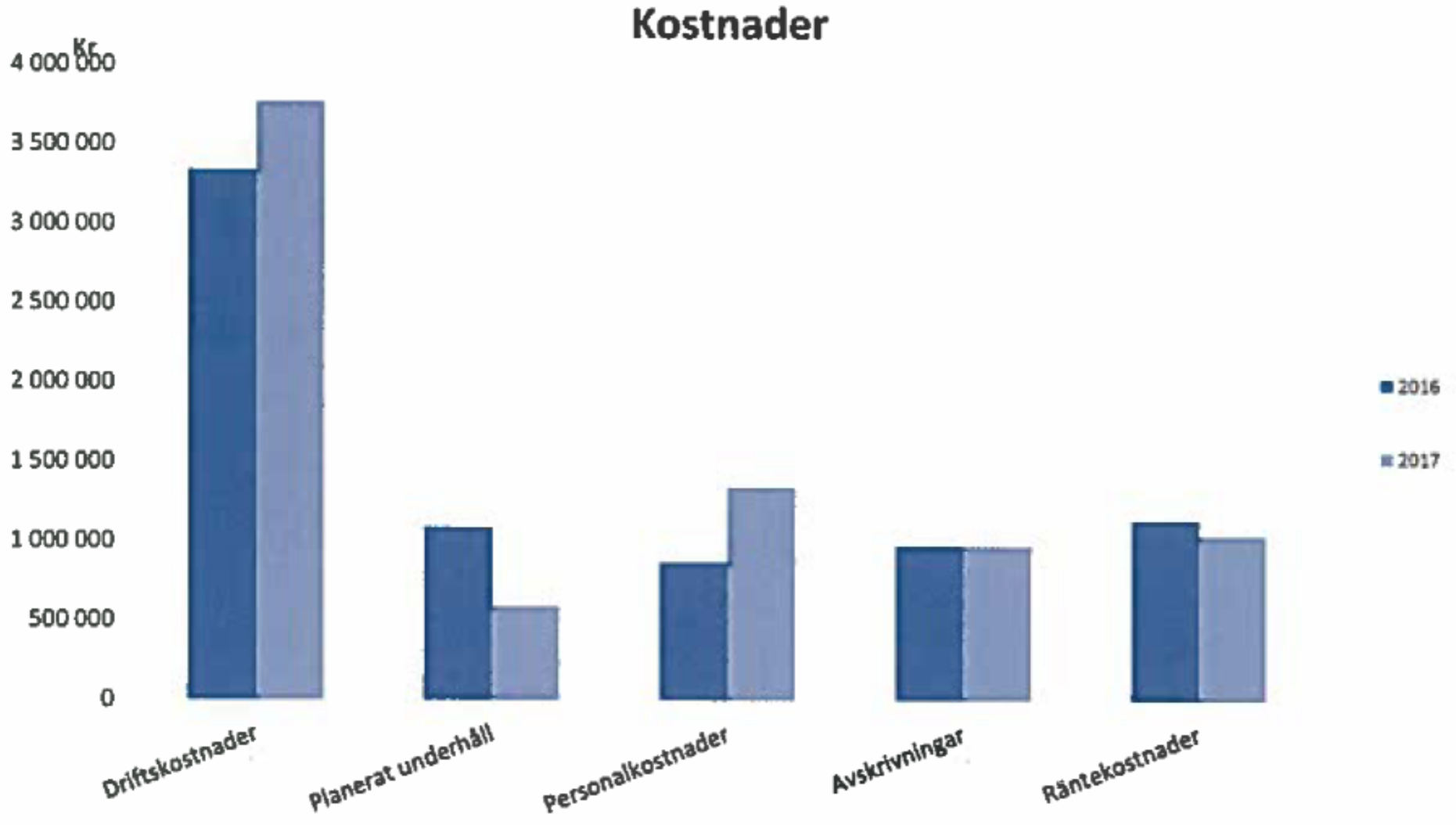
Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**2 058 505**	**2 975 651**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	9 542 843	9 444 803
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	6 858	7 729
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	0	975 214
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	**9 549 702**	**10 427 746**
Utbetalningar		
Driftskostnader	-3 765 377	-3 337 322
Underhåll enligt plan	-589 271	-1 086 900
Personalkostnader	-1 341 070	-868 261
Köp av anläggningstillgångar	-2 684 328	-4 025 165
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 039 391	-1 132 856
Ökning av fordringar	-112 974	-350 234
Minskning av korta skulder	-273 150	0
Amortering av lån	2 197 712	-544 155
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	**-7 607 848**	**-11 344 893**
Summan av kassaflödet	**1 941 853**	**-917 146**
Likvida medel vid årets slut	**4 000 358**	**2 058 505**

allabrf.se

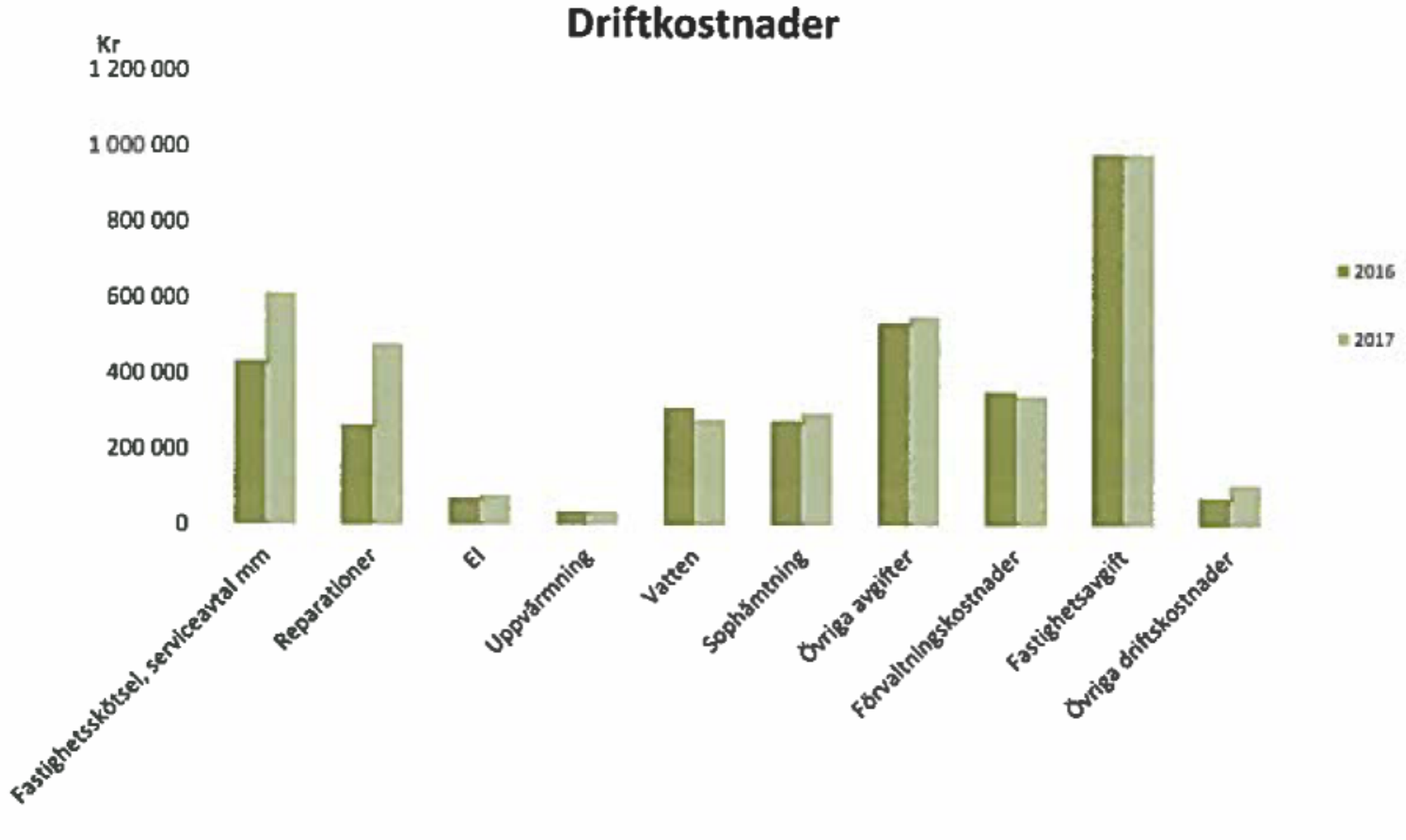
Org Nr: 775000-1179

HSB brf Passaren i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



allabrf.se

HSB-Certifiering

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Passaren i Örebro

År 2018-2022

allabrf.se

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

allabrf.se

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 gås noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

allabrf.se

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2018	2019	2020	2021	2022
Avgiftsförändring	1 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

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

Antaganden för prognos eller kalkyl
(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

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

allabrf.se

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
2018	Byte lekutrustning, målning träpanel,/träplank/fönsterbleck/träfönster/vindskivor, byte stuprör/hängrännor, byte kylskåp/frysskåp, löpande underhåll.	3 786 000 kr
2019	Byte leksand, målning träplank/träpanel, byte dörrar, målning takfönster, löpande underhåll.	681 000 kr
2020	Målning träplank, byte dörrar med glasruta, målning våtrum, löpande underhåll.	330 000 kr
2021	Byte leksand, underhåll lekredskap, målning träplank, byte stuprör/hängrännor, byte dörrar med glasruta, byte takplåt, löpande underhåll.	4 307 000 kr
2022	Lagning asfaltsytor, målning träplank, strykning stålplåt, byte dörrar med glasruta, löpande underhåll.	988 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.

☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

allabrf.se

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2018	2019	2020	2021	2022
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 %	2018	2019	2020	2021	2022
Hyresintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	0 %	0 %	3 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2018	2019	2020	2021	2022
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Placeringar	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %

allabrf.se

Uppföljning

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	8 680 176	2017-09-25	3,04	1,46	Bunden
Stadshypotek	3 000 000	2017-02-02	Nytt lån	1,41	Bunden

Föreningens fastigheter

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

allabrf.se

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 26/3 - 2018
HSBs Bostadsrättsförening Passaren

Öve Gidlöf

Asim Krak