ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Passaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 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 2018-07-05.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts under vissa delar av året 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	2018
Fibernät	2012
Garageportar	2007

allabrf.se

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 237 (239) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 5 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Asim Krak, Johan Göthlin och Hans Wilhelmsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Steve Åkerling, Gösta Boo, Asim Krak, 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 arbetar för närvarande 25 %. Tony Karlsson arbetade heltid som fastighetsskötare till och med juli 2018 då han avslutade sin tjänst i Brf Passaren.

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 och Pär Trumbäck. Sammankallande har varit Anders Gyllestad.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Till fullmäktigeombud valdes Ove Gidlöf och Asim Krak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23 i Föreningsgården på Hälsogränd 60. På stämman deltog 29 (57) röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har följande underhållsåtgärder ägt rum:

- Byte av hängrännor och stuprör
- Byte av ventilationshuvar
- Ordningsställande av personalutrymmen.

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

- Målning innergårdar (skulle ha gjorts 2018 men sköts fram pga för få anbud)
- Byte garagetak
- Byte av hängrännor

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 1 462 000 kronor. Styrelsen föreslår stämman en extra avsättning på 1 000 000 kr för att trygga framtida underhåll.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2018. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2018. Inför 2019 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 524 kr per kvm. För de därefter kommande fyra åren (2020-23) prognostiseras en höjning med 1 % per år beroende på ränteutveckling mm.

Två av föreningens lån sattes om under 2018. Ett på 10 000 000 kr till 1,52 % ränta, bindningstid 5 år. Det andra på 16 533 059 kr till 1,88 % ränta, bindningstid 7 år.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 094 739 kronor. Under året har föreningen amorterat 856 412 kronor.

Föreningens budget för år 2019 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 samt utbildning i ordningsföreskrifter och sidoavtal.

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
- Julfest
- Studiecirkel om Västmanland

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning tkr	9 263	9 152	9 166	9 140	9 063
Resultat efter finansiella poster tkr	2 308	1 842	2 055	1 214	-1 706
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	18%	16%	14%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	524	519	519	519	514
Bankskuld kr/m^2	3 285	3 335	3 207	3 239	3 289
Räntekostnader kr/m^2	57	61	66	84	118
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	34%	43%	42%	42%	48%
Avsättning underhållsfond kr/m^2	86	83	82	79	88

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande	
Rörelseintäkter (+)	9 629 142
Rörelsekostnader (-)	-6 351 892
Finansiella poster (-)	-969 094
Årets resultat	**2 308 156**
Avskrivningar (+)	1 061 676
Planerat underhåll (+)	573 100
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	**3 942 932**

Årets sparande per kvm total yta	231

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 581 000	4 029 875	2 549 808	1 842 076
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 842 076	-1 842 076
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-573 100	573 100	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 462 000	-1 462 000	
Årets resultat				2 308 156
Belopp vid årets slut	**4 581 000**	**4 918 775**	**3 502 984**	**2 308 156**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 391 884
Disponerat ur UH-fonden	573 100
Avsatt till UH-fonden	- 1 462 000
Årets resultat	2 308 156
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 811 140

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 1 000 000
Balanseras i ny räkning	4 811 140

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 918 775 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 419 256 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		**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 263 055	9 152 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 087	390 757
Summa rörelseintäkter		**9 629 142**	**9 542 843**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 652 937	-3 765 377
Planerat underhåll		-573 100	-589 271
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 064 179	-1 341 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 061 676	-972 517
Summa rörelsekostnader		-6 351 892	-6 668 235
Rörelseresultat		**3 277 250**	**2 874 609**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 688	6 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-974 782	-1 039 391
Summa finansiella poster		-969 094	-1 032 533
Årets resultat		**2 308 156**	**1 842 076**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 462 000	-1 418 263
Disposition underhållsfond		573 100	589 271
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-888 900	-828 992
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**1 419 256**	**1 013 084**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	59 073 768	52 767 820
Mark	Not 10	8 514 000	8 514 000
Inventarier	Not 11	190 100	197 750
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	6 709 493
		67 777 868	68 189 063
Summa anläggningstillgångar		67 777 868	68 189 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	80	1 352
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		4 384 703	3 121 598
Aktuell skattefordran		109 964	26 141
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	220 867	191 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		397 990	399 672
		5 113 603	3 740 091
Kassa och bank	Not 15	905 925	878 761
Summa omsättningstillgångar		6 019 528	4 618 851
Summa tillgångar		**73 797 396**	**72 807 914**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 581 000	4 581 000
Underhållsfond		4 918 775	4 029 875
		9 499 775	8 610 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 502 984	2 549 808
Årets resultat		2 308 156	1 842 076
		5 811 140	4 391 884
Summa eget kapital		15 310 914	13 002 758
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 195 857	56 094 764
		55 195 857	56 094 764
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	898 882	856 387
Leverantörsskulder		146 605	547 099
Fond för inre underhåll		1 036 251	969 879
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	235 675	238 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	973 212	1 098 336
		3 290 625	3 710 392
Summa skulder		58 486 482	59 805 156
Summa eget kapital och skulder		**73 797 396**	**72 807 914**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 308 156	1 842 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 061 676	972 517
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 369 832	2 814 593
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 408	-112 974
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-462 262	-273 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 797 162	2 428 469
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-586 481	-2 684 328
Investeringar i maskiner/inventarier	-64 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-650 481	-2 684 328
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-856 412	2 197 712
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-856 412	2 197 712
Årets kassaflöde	**1 290 269**	**1 941 853**
Likvida medel vid årets början	**4 000 358**	**2 058 505**
Likvida medel vid årets slut	**5 290 627**	**4 000 358**

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

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 1,2 %
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.

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 946 564	8 857 860
	Hyror	357 000	357 000
	Övriga avgifter	94 800	94 800
	Övriga intäkter	46 446	23 180
	Bruttoomsättning	9 444 810	9 332 840
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	Hyresbortfall	-7 200	-6 120
	Avsatt till inre fond	-174 495	-174 634
		9 263 055	**9 152 086**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Lönebidrag	366 087	390 757
		366 087	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	655 272	611 865
	Reparationer	231 097	477 266
	El	94 335	78 041
	Uppvärmning	36 597	36 556
	Vatten	300 713	278 061
	Sophämtning	260 090	297 352
	Övriga avgifter	544 486	552 393
	Förvaltningskostnader	326 915	343 618
	Fastighetsavgift	1 085 868	982 185
	Övriga driftskostnader	117 564	108 041
		3 652 937	**3 765 377**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	137 953	141 021
	Vicevärdsarvode*	0	84 500
	Övriga arvoden	2 258	4 582
	Revisorsarvode	2 829	5 663
	Sociala kostnader	41 265	56 414
		184 305	**292 180**
	Övriga		
	Löner och ersättningar	611 337	579 823
	Sociala kostnader	192 082	182 180
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 546	7 078
	Förändring semesterlöneskuld	-93 062	110 913
	Löneskatt	6 293	5 898
	Uttagsskatt	127 844	137 513
	Pensionskostnader och förpliktelser	27 834	25 485
		879 874	**1 048 890**
		1 064 179	**1 341 070**

Föreningen har haft tre anställda under året.
*vicevärdsarvodet ingår från och med 2018 i löner och ersättningar övriga

Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	956 182	907 542
	Restvärdesavskrivning	33 844	0
	Inventarier	71 650	64 975
		1 061 676	**972 517**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	5 688	6 259
	Ränteintäkter skattekonto	0	599
		5 688	**6 858**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	974 242	1 038 412
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	244
	Övriga finansiella kostnader	540	735
		974 782	**1 039 391**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	71 989 647	71 989 647
	Omklassificeringar från pågående byggnation	7 295 974	0
	Utrangering	-996 812	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 288 809	71 989 647
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 221 827	-18 314 285
	Utrangering ventilation	962 968	0
	Årets avskrivningar	-956 182	-907 542
	Utgående avskrivningar	-19 215 041	-19 221 827
	Bokfört värde	**59 073 768**	**52 767 820**
	Taxeringsvärde för Brunnslyckan 1 i Örebro. Värdeår 1981.		
	Byggnad - bostäder småhus	111 801 000	85 493 000
		111 801 000	85 493 000
	Mark - bostäder småhus	55 495 000	45 465 000
		55 495 000	45 465 000
	Taxeringsvärde totalt	167 296 000	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
	Årets investeringar	64 000	0
	Årets avyttringar	-40 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 504	628 504
	Ingående avskrivningar	-430 754	-365 779
	Återförda avskrivningar pga avyttring	40 000	0
	Årets avskrivningar	-71 650	-64 975
	Utgående avskrivningar	-462 404	-430 754
	Bokfört värde	**190 100**	**197 750**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	6 709 493	
	Årets investeringar	586 481	6 709 493
	Omklassificeringar	-7 295 974	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 709 493

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 13	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	80	1 352
		80	**1 352**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	215 492	185 106
	Övriga fordringar	5 375	6 222
		220 867	**191 328**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Placering Collector Bank	849 538	843 925
	Företagskonto Swedbank	46 231	34 602
	Handkassa	10 156	234
		905 925	**878 761**

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 581 000	4 029 875	2 549 808	1 842 076
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 842 076	-1 842 076
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-573 100	573 100	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 462 000	-1 462 000	
Årets resultat				2 308 156
Belopp vid årets slut	**4 581 000**	**4 918 775**	**3 502 984**	**2 308 156**

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	2 895 000	60 000
Stadshypotek AB	929782	1,46%	2022-09-30	8 305 176	300 000
Swedbank Hyp. AB	2754613137	1,52%	2023-09-25	10 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	852275965	1,88%	2025-09-25	16 471 889	257 629
Swedbank Hyp. AB	852339845	1,39%	2021-06-23	8 422 674	281 253
				56 094 739	898 882

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**55 195 857**
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	51 600 329

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)	898 882	856 387
		898 882	**856 387**
Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	52 230	49 778
	Källskatt	49 308	45 262
	Övriga kortfristiga skulder	134 137	143 651
		235 675	**238 691**
Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	721 437	734 299
	Upplupna räntekostnader	108 221	122 320
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 554	241 717
		973 212	**1 098 336**

allabrf.se

HSB brf Passaren i Örebro

Noter	**2018-12-31**	**2017-12-31**

Örebro, 2019-0225

Ann-Cathrine Lindahl

Asim Krak

Gösta Boo

Hans Wilhelmsson

Steve Åkerling

Johan Göthlin

Kent Vessman

Ove Gidlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03 13

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 2018.

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 2018 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 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

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

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 för år 2018 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 13/3 2019

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

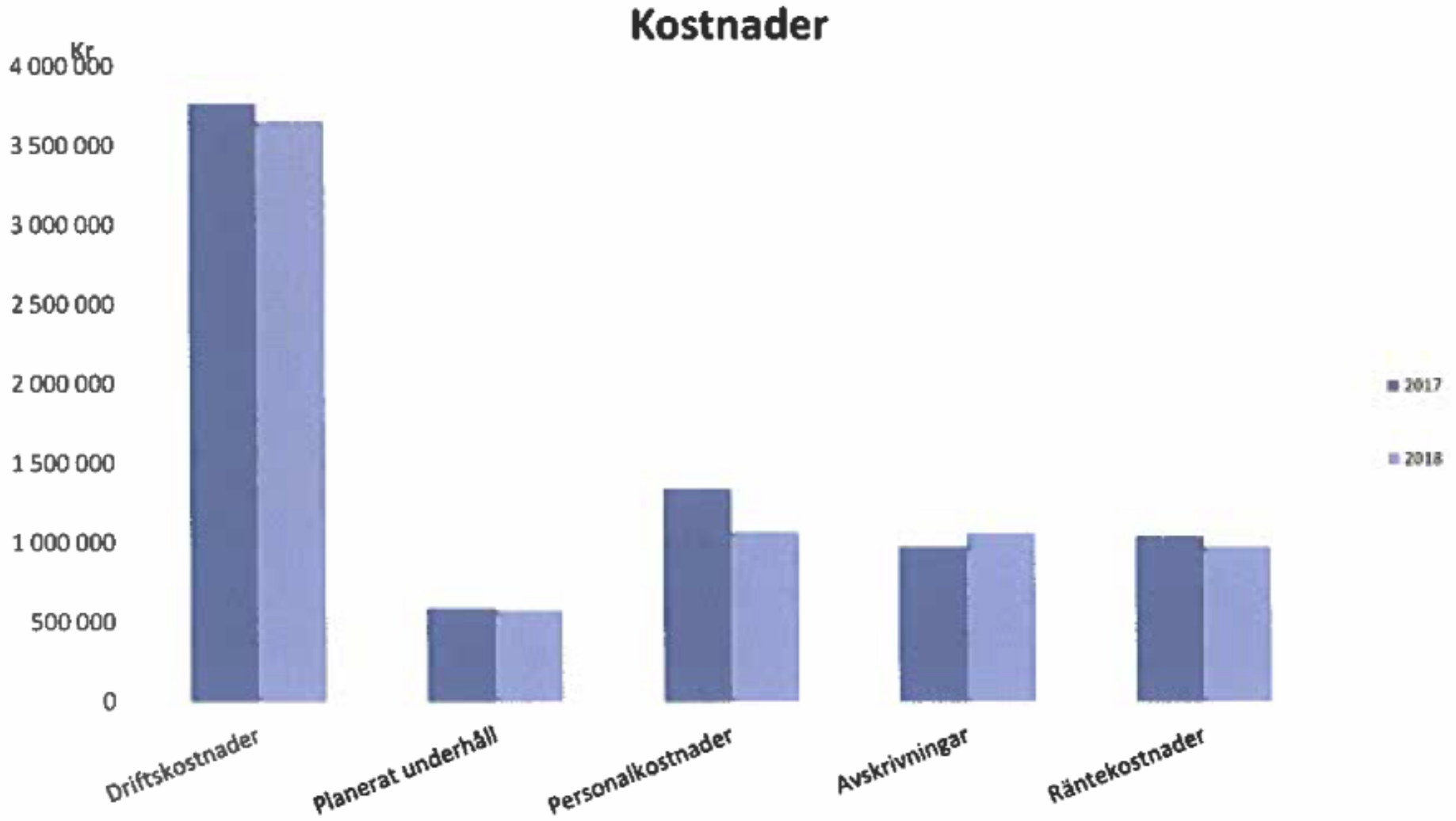
Jan Eriksson
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

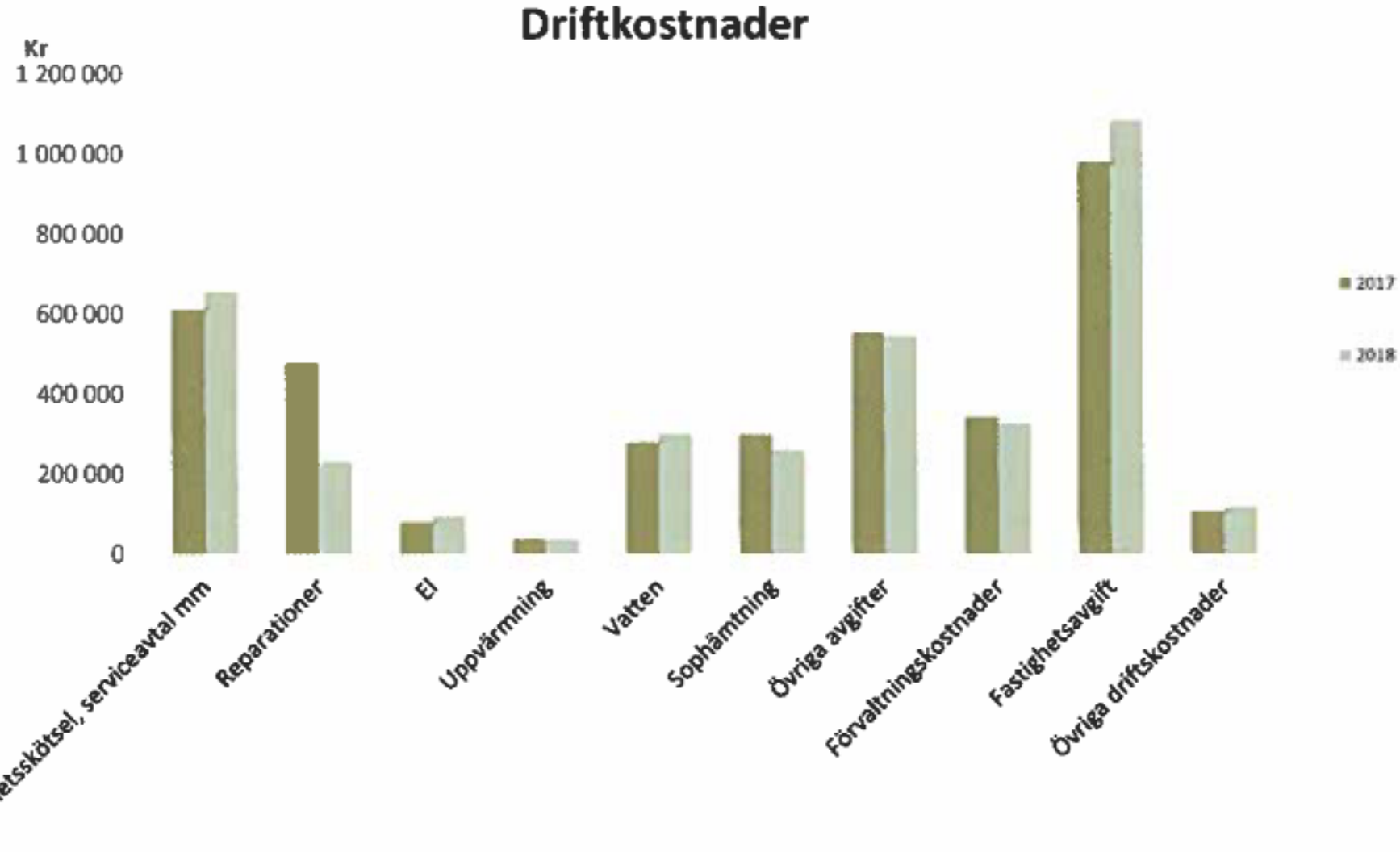
Org Nr: 775000-1179

HSB brf Passaren i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



allabrf.se

HSB-Certifiering

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Passaren i Örebro

År 2019-2023

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %

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
2019	Byte lekutrustning, byte/strykning träpanel, byte stuprör/hängrännor, strykning träfönster/fönsterdörrar/hängskivor, målning plank, byte dörrar, löpande underhåll.	4370 000 kr
2020	Målning plank, byte dörrar, löpande underhåll.	345 000 kr
2021	Byte leksand, bytestuprör/hängrännor/takplåt, byte dörrar, löpande underhåll.	5 091 000 kr
2022	Lagning asfaltytor, strykning stålplåt, byte dörrar, löpande underhåll.	1 073 000 kr
2023	Linjemarkering parkeringsplatser, byte leksand, byte/strykning träpanel, byte dörrar, OVK, löpande underhåll.	687 000 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
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.	0 %	0 %	3 %	0 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Placeringar	0,75 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %	0,75 %

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)
Swedbank hypotek	16 471 899	2018-09-25	1,80 %	1,88 %	Bunden
Swedbank hypotek	10 000 000	2018-09-25	1,80 %	1,88 %	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 25/2 - 2019
HSBs Bostadsrättsförening Passaren

Ove Gidlöf

Asim Krak