



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Passaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Passaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunnslyckan 1	1981-01-01	1900 och 1980

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 139 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ove Gidlöf	Ordförande	2017-06-26	
Gösta Boo	HSB Ledamot	2014-05-14	
Kent Vessman	Ledamot	2018-06-05	
Kent Nylander	Ledamot	2022-06-10	
Anci Nyström	Ledamot	2017-06-26	
Asim Krak	Ledamot	2011-04-27	
Johan Göthlin	Ledamot	2016-05-25	2023-12-19

Johan Göthlin avgick i december.



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Gidlöf, Anci Nyström, Kent Nylander samt Kent Vessman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas styrelsen, två i förening av Ove Gidlöf, Kent Nylander, Anci Nyström och Asim Krak.

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

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

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

Vicevärd har varit: Magnus Borg

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 i föreningsgården. På stämman deltog 35 st varav 31 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-30 gällande beslut ett gällande antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 35 st varav 33 st röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har 2 st lån som ska omsättas 2024. Ena lånet omsattes 2024-01-30 och fick en ränta på 4,14%  
Det är även lån som ska omsättas 2025 samt 2026.

Styrelsen bedömer att årsavgiften kommer höjas i framtiden dels pga ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Föreningen har avtal för ekonomiskförvaltning med HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel genom HSB Mälardalarna och GMS i Örebro AB. Kabel-TV genom Sappa.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Garageportar
2012	Fibernät
2018	Byte ventilation
2022	Garagetak
2023	Laddstolpar

Under året har OVK med rengöring av ventilationskanaler genomförts. Ca 10 st dörrbyten har genomförts samt målning av förråd och plank.

Installation av 83 st laddpunkter har skett under året och bidrag från Naturvårdsverket på 50 % har betalats ut för installationen.

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

Under 2024 ska målning av förråd och plank färdigställas. Fortsatt underhåll av träd, borttagning och plantering. Installation av frånluftsdon ska genomföras och beräknas kosta ca 500 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

Sekreteraren har deltagit i en sekreterarutbildning under året.

Ordförande har närvarat vid HSB Mälardalarnas årsstämma, verksamhetsträff samt ordförandekonferens.

3 st Brunnsbladet med medlemsinfo har delats ut under året.

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten.  
Ett medlemsmöte i november och tomten kom på besök 10 december.

Föreningens hemsida [www.passaren.se](http://www.passaren.se) och föreningens mailadress [vicevarden@passaren.se](mailto:vicevarden@passaren.se)



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	226	225	234	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 110	3 058	3 119	3 177	3 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 110	3 058	3 119	3 177	3 233
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	37	37	33	29	25
Årsavgifter, kr/kvm	561	540	530	530	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	583	567	557	556	555
Nettoomsättning, tkr	9 825	9 470	9 281	9 237	9 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 112	1 858	2 210	209	-1 699
Soliditet, %	26	25	22	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 581 000	0	0	4 581 000
Underhållsfond, kr	4 085 045	0	548 656	4 633 701
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 666 045</b>	<b>0</b>	<b>548 656</b>	<b>9 214 701</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 365 214	1 857 799	-548 656	8 674 357
Årets resultat, kr	1 857 799	-1 857 799	1 111 896	1 111 896
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 223 013</b>	<b>0</b>	<b>563 240</b>	<b>9 786 253</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 889 058</b>	<b>0</b>	<b>1 111 896</b>	<b>19 000 954</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 751 344 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 223 013
Årets resultat, kr	1 111 896
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	751 344
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 786 253</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 786 253</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 824 785	9 469 436
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	137 945	204 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 962 730</b>	<b>9 673 813</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 283 592	-4 402 929
Planerat underhåll	Not 5	-751 344	-488 624
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-504 662	-692 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 377 713	-1 507 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 917 311</b>	<b>-7 090 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 045 419</b>	<b>2 583 038</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	84 959	6 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 018 482	-731 654
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-933 523</b>	<b>-725 239</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 111 896</b>	<b>1 857 799</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 300 000	-1 322 000
Disposition underhållsfond		751 344	488 624
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-548 656	-833 376
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>563 240</b>	<b>1 024 423</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	56 671 426	57 958 271
Mark	Not 11	8 514 000	8 514 000
Markanläggningar	Not 12	817 814	0
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	3 072 770	2 860 546
		<u>69 076 010</u>	<u>69 332 817</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 076 010</u>	<u>69 332 817</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	4 282	12
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 434 847	3 001 356
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	461 035	116 341
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter		481 338	427 713
		<u>5 381 502</u>	<u>3 545 422</u>
Kassa och bank	Not 17	55 288	54 282
Summa omsättningstillgångar		<u>5 436 790</u>	<u>3 599 703</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>74 512 800</b></u>	<u><b>72 932 520</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 581 000	4 581 000
Underhållsfond		4 633 701	4 085 045
		<u>9 214 701</u>	<u>8 666 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 674 357	7 365 214
Årets resultat		1 111 896	1 857 799
		<u>9 786 253</u>	<u>9 223 013</u>
Summa eget kapital		<u>19 000 954</u>	<u>17 889 058</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	39 390 769	41 098 138
		<u>39 390 769</u>	<u>41 098 138</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	13 707 345	11 108 324
Leverantörsskulder		250 413	598 604
Aktuell skatteskuld		6 734	56 679
Fond för inre underhåll		1 069 139	1 028 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	72 857	89 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 014 589	1 064 411
		<u>16 121 077</u>	<u>13 945 324</u>
Summa skulder		<u>55 511 846</u>	<u>55 043 462</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>74 512 800</b></u>	<u><b>72 932 520</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 111 896	1 857 799
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 377 713	1 507 035
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 489 609</u>	<u>3 364 834</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-402 589	434 851
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-423 268	400 147
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 663 752</u>	<u>4 199 832</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 120 907	-4 624 376
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 120 907</u>	<u>-4 624 376</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	891 652	-1 049 369
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>891 652</u>	<u>-1 049 369</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 434 497</b>	<b>-1 473 913</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 055 638</b>	<b>4 529 551</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 490 135</b>	<b>3 055 639</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Laddstolpar 10%

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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

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

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

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, ingår vatten	9 490 368	9 125 940
Hyror	364 180	361 680
Övriga avgifter	98 504	94 800
Övriga intäkter	68 468	73 391
Bruttoomsättning	10 021 520	9 655 811
Hysesbortfall	-22 240	-11 880
Avsatt till inre fond	-174 495	-174 495
	<b>9 824 785</b>	<b>9 469 436</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Lönebidrag	111 157	187 024
Ersättning höga sjuklönekostnader	2 252	17 353
Elstöd	24 536	0
	<b>137 945</b>	<b>204 377</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	556 616	407 755
Reparationer	1 101 817	590 021
El	152 489	147 266
Uppvärmning	41 374	35 427
Vatten	442 950	453 018
Sophämtning	398 333	360 925
Övriga avgifter	588 402	540 236
Förvaltningskostnader	416 260	391 045
Fastighetsavgift	1 467 346	1 402 092
Övriga driftskostnader	118 005	75 144
	<b>5 283 592</b>	<b>4 402 929</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	130 545	0
Underhåll enligt plan	620 799	488 624
	<b>751 344</b>	<b>488 624</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	107 016	108 818
Övriga arvoden	17 466	15 636
Revisorsarvode	7 026	6 714
Sociala kostnader	30 204	27 352
	<b>161 712</b>	<b>158 520</b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	275 163	386 020
Sociala kostnader	86 456	121 287
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 825	7 581
Förändring semesterlöneskuld	-55 397	1 747
Löneskatt	2 954	3 968
Semestertillägg	4 782	0
Pensionskostnader och förpliktelser	21 168	13 065
	<b>342 950</b>	<b>533 668</b>
	<b>504 662</b>	<b>692 187</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 286 845	1 286 185
Restvärdesavskrivning	0	187 200
Markanläggningar	90 868	0
Inventarier	0	33 650

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
	<b>1 377 713</b>	<b>1 507 035</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	82 670	6 177
Ränteintäkter skattekonto	2 263	237
Övriga finansiella intäkter	26	1
	<b>84 959</b>	<b>6 415</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 016 802	731 114
Övriga finansiella kostnader	1 680	540
	<b>1 018 482</b>	<b>731 654</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 490 781	78 288 809
Årets nyanskaffning	0	3 922 272
Årets utrangering	0	-720 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 490 781	81 490 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 532 510	-22 779 425
Utrangering	0	533 100
Årets avskrivningar	-1 286 845	-1 286 185
Utgående avskrivningar	-24 819 355	-23 532 510
<b>Bokfört värde</b>	<b>56 671 426</b>	<b>57 958 271</b>
Taxeringsvärde för Brunnslyckan 1 i Örebro. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder småhus	152 542 000	152 542 000
	152 542 000	152 542 000
Mark - bostäder småhus	75 940 000	75 940 000
	75 940 000	75 940 000
Taxeringsvärde totalt	228 482 000	228 482 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 514 000	8 514 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 514 000	8 514 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 514 000</b>	<b>8 514 000</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Omklassificeringar, laddstolpar	908 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908 682	0
Årets avskrivningar	-90 868	0
Utgående avskrivningar	-90 868	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>817 814</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	652 504	652 504
Årets utrangering	-85 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 129	652 504
Ingående avskrivningar	-652 504	-618 854
Utrangering	85 375	
Årets avskrivningar	0	-33 650
Utgående avskrivningar	-567 129	-652 504
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 860 546	2 158 441
Årets investeringar	1 120 907	702 105
Omklassificeringar, laddstolpar	-908 682	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 072 770	2 860 546



Noter				2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				4 282	12
				<b>4 282</b>	<b>12</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran				450 376	0
Skattekonto				10 659	116 341
				<b>461 035</b>	<b>116 341</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>					
Placering Collector Bank				7 246	7 036
Företagskonto Swedbank				47 678	37 416
Handkassa				364	9 829
				<b>55 288</b>	<b>54 282</b>
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	4 581 000	4 085 045	7 365 214	1 857 799
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 857 799	-1 857 799
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-751 344	751 344	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 300 000	-1 300 000	
Årets resultat					1 111 896
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 581 000</b>	<b>4 633 701</b>	<b>8 674 357</b>	<b>1 111 896</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	190907	3,81%	2026-12-01	6 805 176	300 000
Stadshypotek AB	227008	4,46%	2027-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	103714	0,65%	2024-01-30	2 595 000	1 060 000
Stadshypotek AB	89205	0,72%	2024-09-30	10 000 000	0
Swedbank	852275965	1,88%	2025-09-25	14 943 620	388 382
Swedbank	852339845	0,96%	2026-06-17	6 754 315	423 963
Swedbank	2955306879	3,93%	2026-04-24	2 000 000	0
				53 098 111	2 172 345
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>39 390 769</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					42 236 386
<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 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 172 345	1 108 324
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 535 000	10 000 000
				<b>13 707 345</b>	<b>11 108 324</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				31 500	39 457
Källskatt				38 403	45 818
Övriga kortfristiga skulder				2 954	3 968
				<b>72 857</b>	<b>89 243</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				836 418	811 941
Upplupna räntekostnader				92 175	88 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				85 996	163 670
				<b>1 014 589</b>	<b>1 064 411</b>

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anci Nyström

Asim Krak

Gösta Boo

Kent Nylander

Kent Vessman

Ove Gidlöf

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Thomas Hedlund

Tommy Mårtensson

Av stämman vald 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Passaren i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hedlund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OVE GIDLÖF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:28:22



**GÖSTA BOO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:47:40



**KENT VESSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:39:01



**ASIM KRAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 21:01:09



**KENT NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:29:42



**ANCI NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:55:18



**THOMAS HEDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:41:19



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:37:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Passaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS HEDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:44:08

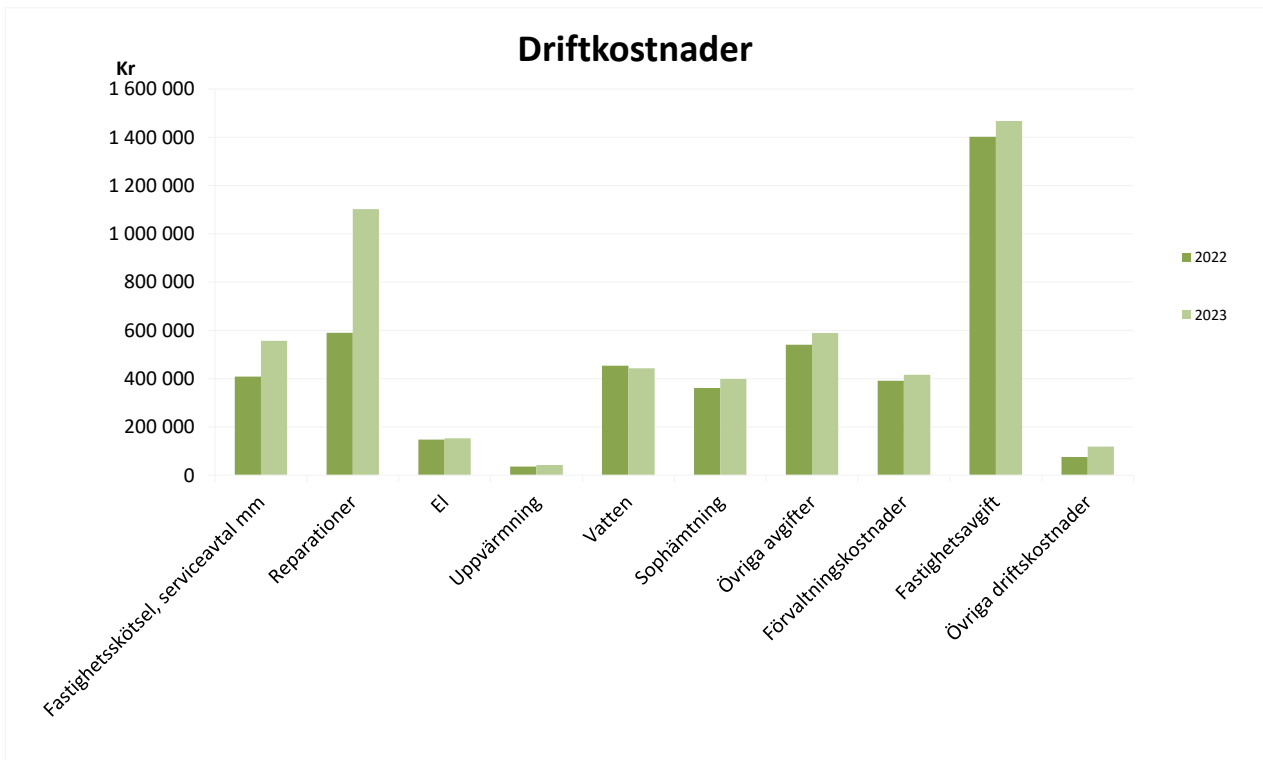
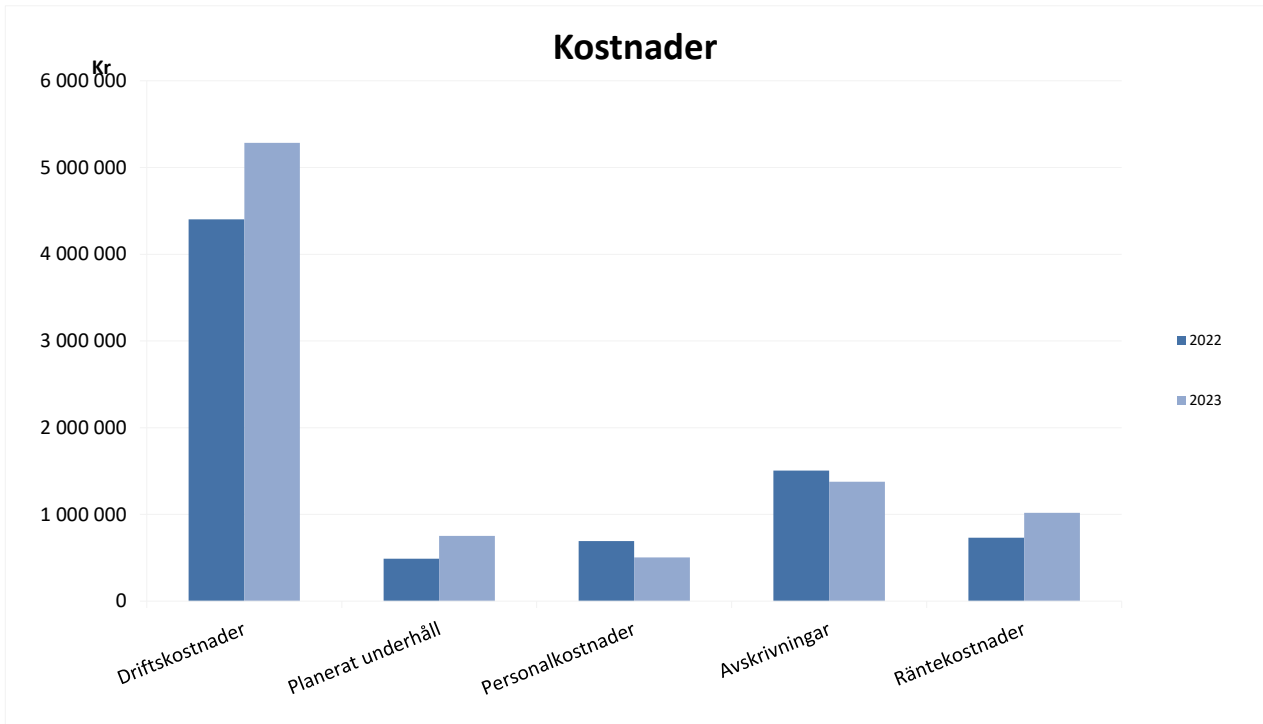


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:39:29









# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Passaren i Örebro



190

KR/KVM

SPARANDE



3110

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



37

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



561

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 190 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3110 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  37 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 561 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Passaren i Örebro

År 2024-2028

# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

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

# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

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

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

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

### Skriftlig information om planerat underhåll

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

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

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



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	3 %	2-3 %	3-4%	3-4%	3-4 %

## 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
2024	Byte leksand, byte av fönster 8-10 st, trädgårdsskötsel, linjemarkering parkeringsplatser, byte dörrar samt löpande underhåll.	475 000 kr
2025	Byte dörrar, byte av fönster 8-10 st, trädgårdsskötsel, byte stuprör samt löpande underhåll.	717 000 kr
2026	Byte dörrar, byte av fönster 8-10 st, lagning asfaltsytor, trädgårdsskötsel, byte leksand, byte stängselnät samt löpande underhåll.	1 497 000 kr
2027	Byte dörrar, byte av fönster 8-10 st, trädgårdsskötsel, målning fönster samt löpande underhåll.	5 242 000 kr
2028	Byte dörrar, byte av fönster 8-10 st, byte leksand, byte belysningsstolpe, byte panel och golv i bastu, trädgårdsskötsel, byte golv i WC och samlingslokal samt löpande underhåll.	1 208 000 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.



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	4-5 %	4-5 %	4-5 %	4-5 %	4-5 %

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

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
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	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %	2,9 %
Placeringar	3,95 %	3,95 %	3,95 %	3,95 %	3,95 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	10 000 000	2023-09-25	1,52%	4,46%	Bunden

## Föreningens fastigheter

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

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälfen av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

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

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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