

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Passaren



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Passaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Camilla Damén	Ledamot
Gunilla Margareta Gottfridsson	Ledamot
Irene Lindroth	Ledamot
Marianne Åberg	Ledamot

Anna Agge	Suppleant
Kerstin Brandt	Suppleant
Markus Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Conny Hewrén	Ordinarie Extern	EGA Revision AB
Leif Odung	Ordinarie Intern	

Valberedning

Annika Axlund
Urban von Feilitzen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-22. Extra stämma med anledning av bygga om en lokal till lgh.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Berga 11:70	1958	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

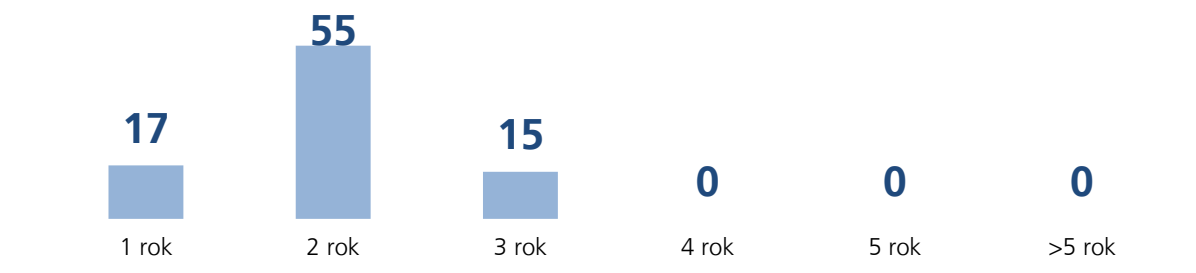
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 080 m², varav 4 800 m² utgör lägenhetsyta och 1 280 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
L & S Ekonomisystem	68 m ²	2019-07-01
Görs om till lägenheter	97 m ²	2016-10-01
Inal Pizzeria HB	112 m ²	2018-07-01
Advokatfirman Svensson & Berg AB	96 m ²	2020-07-31
Medicinsk Fotvård	74 m ²	2019-12-31
Annika Hjort (Fotvård)	62 m ²	2018-05-01
Sound & Service Erja 1199	55 m ²	2021-12-01
TJ Österåker AB	159 m ²	2018-04-30
ICON HAirstudio AB	86 m ²	2018-10-31
E.K.F Kreativa Händer på hörnet	43 m ²	2020-09-30
Catherine Cosmetic	52 m ²	2019-12-31
Julgransajten/Jordgubbsajten	70 m ²	2020-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt fyra tvättmaskiner	2017	
Ny grovtvättmaskin	2017	
Snörasskydd till tak	2017	vinter 2017/2018
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsunderhåll	2018	2019
Ev portkod till ytterdörrarna	2018	
Byte av mangel + strykbräda	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Peter Blomqvist
Trädgårdsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Green Landscaping AB
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Fiber	Telia
El	E.ON Försäljning Sverige AB
Värme	E.ON Försäljning Sverige AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB, Ren i Norden AB
Takskottning	Roger Löfström Bygg & Plåt AB
Omläggning av lån	FinOpti AB

Föreningens ekonomi

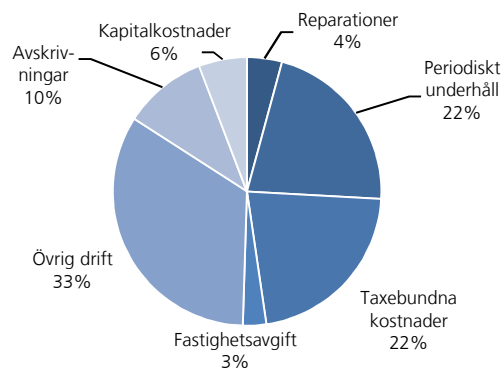
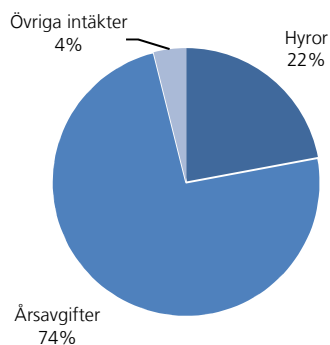
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 438	1 298 959
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 844 585	4 702 422
Finansiella intäkter	190	996
Minskning kortfristiga fordringar	0	148 726
Ökning av långfristiga skulder	1 843 000	5 343 000
Ökning av kortfristiga skulder	53 313	0
	6 741 087	10 195 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 122 559	9 241 101
Finansiella kostnader	352 641	399 493
Ökning av materiella anläggningstillgångar	230 161	400 000
Ökning av kortfristiga fordringar	9 860	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	268 070
	5 715 222	10 308 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 211 303	1 185 438
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 025 866	-113 521

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	747	720	707	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	809	816	777	809
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 044	5 660	4 547	3 850
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	109	108	115	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	53	42	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	66	58	84
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 242	-5 632	-4 366	-1 926
Nettoomsättning (tkr)	4 834	4 624	4 539	4 526

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 800 m² bostäder och 1 280 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	533 200	0	0	533 200
Upplåtelseavgifter	438 700	0	0	438 700
Fond för yttre underhåll	555 000	555 000	-310 306	310 306
S:a bundet eget kapital	1 526 900	555 000	-310 306	1 282 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 767 312	-555 000	-5 321 621	-7 890 691
Årets resultat	-1 242 261	-1 242 261	5 631 927	-5 631 927
S:a ansamlad förlust	-15 009 574	-1 797 261	310 306	-13 522 618
S:a eget kapital	-13 482 674	-1 242 261	0	-12 240 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 242 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 212 312
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-555 000</u>
summa balanserat resultat	-15 009 573

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>555 000</u>
att i ny räkning överförs	-14 454 573

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 833 916	4 624 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 669	78 204
Summa rörelseintäkter		4 844 585	4 702 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 038 633	-7 975 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-668 407	-852 332
Personalkostnader	Not 6	-415 520	-413 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 836	-694 751
Summa rörelsekostnader		-5 734 395	-9 935 852
RÖRELSERESULTAT		-889 810	-5 233 430
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 641	-399 493
Summa finansiella poster		-352 451	-398 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 242 261	-5 631 927
ÅRETS RESULTAT		-1 242 261	-5 631 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 936 678	13 404 030
Maskiner och inventarier	Not 9	1 227 355	1 141 677
Summa materiella anläggningstillgångar		14 164 032	14 545 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 169 032	14 550 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 325	75
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 048 030	1 119 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 228	22 350
Summa kortfristiga fordringar		2 089 582	1 142 232
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		352 223	263 847
Summa kassa och bank		352 223	263 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 441 805	1 406 079
SUMMA TILLGÅNGAR		16 610 837	15 956 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		971 900	971 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	555 000	310 306
Summa bundet eget kapital		1 526 900	1 282 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 767 312	-7 890 691
Årets resultat		-1 242 261	-5 631 927
Summa fritt eget kapital		-15 009 574	-13 522 618
SUMMA EGET KAPITAL		-13 482 674	-12 240 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 679 164	27 011 164
Summa långfristiga skulder		20 679 164	27 011 164
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 332 000	157 000
Leverantörsskulder		120 703	292 383
Skatteskulder		1 525	0
Övriga skulder		267 235	144 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	692 884	592 218
Summa kortfristiga skulder		9 414 347	1 186 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 610 837	15 956 786

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40-42 år	40-42 år
Markanläggning	15-20 år	15-20 år
Inventarier	5-20 år	10-20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 585 382	3 456 581
Hysesbortfall	0	-7 845
Hyrer lokaler	939 419	955 098
Hyrer parkering	105 450	81 700
Hyrer garage	24 000	22 000
Hyrer förråd	1 200	300
Kabel-TV intäkter	120 240	67 254
Vatten-/värmeintäkter	19 500	5 844
Värmeintäkter	0	17 532
Överlåtelse/pantsättning	23 853	25 756
Avgift andrahandsuthyrning	14 764	0
Öresutjämning	108	-2
	4 833 916	4 624 218

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	10 669	78 204
	10 669	78 204

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 838	220 276
	Fastighetsskötsel beställning	86 251	50 523
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 423	127 207
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 262	15 369
	Snöröjning/sandning	314 823	143 142
	Sotning	12 023	0
	Gemensamma utrymmen	7 243	3 032
	Gård	13 228	11 096
	Serviceavtal	6 084	0
	Förbrukningsmateriel	16 733	7 827
		661 908	578 472
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	46 863	41 840
	Lokaler	6 284	5 725
	Tvättstuga	34 623	30 437
	Sophantering/återvinning	0	4 838
	Entré/trapphus	3 319	0
	Lås	28 089	2 610
	VVS	35 250	31 044
	Värmeanläggning/undercentral	11 146	12 750
	Ventilation	10 619	25 339
	Elinstallationer	21 148	33 027
	Tak	2 763	0
	Fönster	1 762	0
	Mark/gård/utemiljö	2 750	49 814
	Garage/parkering	12 594	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 284	7 110
	Vattenskada	9 359	0
		256 853	244 534
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 354 022
	Lokaler	15 669	0
	Tvättstuga	114 913	0
	Källare	0	120 000
	Entré/trapphus	26 752	0
	VVS	39 375	0
	Ventilation	55 110	0
	Elinstallationer	284 491	0
	Tak	30 625	0
	Fasad	686 250	0
	Mark/gård/utemiljö	68 414	0
	Garage/parkering	0	37 620
		1 321 599	5 511 642
	Taxebundna kostnader		
	El	119 256	91 824
	Värme	660 834	658 822
	Vatten	409 786	324 296
	Sophämtning/renhållning	137 833	116 900
		1 327 709	1 191 842
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 033	85 938
	Självrisk	22 400	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	60 480	40 320
	Kabel-TV	125 156	156 445
		300 069	282 703

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 495	166 406
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 038 633	7 975 599
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 808	4 056
	Juridiska åtgärder	103 594	18 657
	Inkassering avgift/hyra	5 950	2 975
	Hysesförluster	110	0
	Övriga förluster	1 731	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 890	2 625
	Föreningskostnader	19 651	25 713
	Styrelseomkostnader	6 128	3 275
	Fritids- och trivselkostnader	403	1 581
	Förvaltningsarvode	262 263	240 395
	Förvaltningsarvoden övriga	17 336	58 969
	Administration	84 182	52 036
	Korttidsinventarier	2 768	11 635
	Konsultarvode	125 336	68 366
	Tidningar facklitteratur	3 647	0
	Föreningsavgifter	6 600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	14 020
	Övriga driftkostnader	0	348 030
		668 407	852 332
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 797	133 799
	Löner	180 049	185 717
	Sociala kostnader	95 457	93 654
	Övriga personalkostnader	217	0
		415 520	413 170
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	96 004	96 000
	Förbättringar	347 348	347 349
	Markanläggning	24 000	0
	Inventarier	144 483	251 402
		611 836	694 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 380 371	21 980 371
	Nyanskaffningar	0	400 000
	Utgående anskaffningsvärde	22 380 371	22 380 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 976 341	-8 532 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 352	-443 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 443 693	-8 976 341
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 936 678	13 404 030
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 782 000	35 782 000
	Taxeringsvärde mark	13 827 000	13 827 000
		49 609 000	49 609 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	44 000 000
	Lokaler	5 609 000	5 609 000
		49 609 000	49 609 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 417 655	8 417 655
	Nyanskaffningar	230 161	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 647 816	8 417 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 275 978	-7 024 576
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 483	-251 402
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 420 461	-7 275 978
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 227 355	1 141 677
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	168 502	168 430
	Skattefordran	20 447	24 668
	Klientmedel hos SBC	1 859 081	924 978
	Fordringar	0	1 731
		2 048 030	1 119 807

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	23 228	22 350
		23 228	22 350

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	310 306	-799 694
	Reservering enligt stadgar	555 000	555 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	555 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 306	0
	Vid årets slut	555 000	310 306

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Länsförsäkringar	1,920 %	6 700 000	6 700 000	2020-06-30
	Nordea	0,770 %	2 500 000	0	2018-11-14
	Nordea	1,550 %	3 461 164	3 618 164	2020-02-19
	Nordea	0,750 %	5 675 000	5 675 000	2018-11-14
	Nordea	0,000 %	0	5 675 000	-
	Nordea	0,000 %	0	2 500 000	-
	Nordea	1,050 %	8 675 000	0	2019-10-16
	Nordea	1,000 %	2 000 000	0	2019-06-12
	Nordea	0,000 %	0	3 000 000	-
	Summa skulder till kreditinstitut		29 011 164	27 168 164	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 332 000	-157 000	
			20 679 164	27 011 164	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 226 164 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 090 300	27 322 300
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	135 998	129 000
	Sociala avgifter	47 290	40 532
	Ränta	43 138	29 589
	Avgifter och hyror	364 271	383 583
	Förskottsbetalda avg/hyror konvertering	8 166	9 514
	Ventilationsåtgärder	55 110	0
	Självrisk	22 400	0
	Semesterlön fastighetsskötsel	16 511	0
		692 884	592 218

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 8 / 4 2018



Camilla Damén
Ledamot



Gunilla Gottfridsson
Ledamot



Irene Lindroth
Ledamot



Marianne Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2018



Conny Hewrén
Av föreningen utsedd
extern revisor



Leif Odung
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Passaren

Org.nr. 716400-0759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passaren för räkenskapsåret 2017

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av Brf Passaren finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs nämnare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Passaren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 av årsredovisningen.

* 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 tillräcklig och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

* skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Passaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Passaren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 årsredovisningslagen, lagen om ekonomiska föreningen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade

beslut, beslutsunderlag, vidtagande av åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Åkersberga den 8 april 2018



Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Årsavgifter	3 668 000	3 585 382	3 597 000
Hyror lokaler	969 000	939 419	889 000
Hyror parkering	105 000	105 450	112 000
Hyror garage	24 000	24 000	24 000
Hyror förråd	1 200	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	119 000	120 240	122 000
Vatten-/värmeintäkter	19 500	19 500	0
Värmeintäkter	0	0	23 000
Överlåtelse/pantsättning	25 000	23 853	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	14 764	4 000
Öresutjämning	0	108	0
Övriga intäkter	0	10 669	112 000
	4 934 700	4 844 585	4 909 200

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-97 000	-95 838	-85 000
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-86 251	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-91 000	-89 423	-88 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-20 262	-50 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-314 823	-150 000
Sotning	0	-12 023	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	-7 243	0
Gård	-15 000	-13 228	0
Serviceavtal	-12 000	-6 084	0
Förbrukningsmateriel	-14 000	-16 733	-10 000
	-485 000	-661 908	-433 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-400 000	-46 863	-200 000
Lokaler	0	-6 284	0
Tvättstuga	0	-34 623	0
Entré/trapphus	0	-3 319	0
Lås	0	-28 089	0
Installationer	0	0	-225 000
VVS	0	-35 250	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 146	0
Ventilation	0	-10 619	0
Elinstallationer	0	-21 148	0
Tak	0	-2 763	0
Fönster	0	-1 762	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 750	0
Garage/parkering	0	-12 594	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-30 284	0
Vattenskada	0	-9 359	0
	-400 000	-256 853	-425 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-450 000
Lokaler	0	-15 669	0
Tvättstuga	0	-114 913	0
Entré/trapphus	0	-26 752	0
VVS	0	-39 375	0
Ventilation	0	-55 110	0
Elinstallationer	0	-284 491	0
Tak	0	-30 625	0
Fasad	0	-686 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	-68 414	0
	0	-1 321 599	-450 000
Taxebundna kostnader			
El	-119 000	-119 256	-106 000
Värme	-790 000	-660 834	-730 000
Vatten	-315 000	-409 786	-300 000
Sophämtning/renhållning	-145 000	-137 833	-150 000
	-1 369 000	-1 327 709	-1 286 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-92 033	-91 000
Självrisk	0	-22 400	0
Markhyra/välgavgift/avgäld	-62 000	-60 480	-60 000
Kabel-TV	-128 000	-125 156	-126 000
	-285 000	-300 069	-277 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-174 000	-170 495	-171 000
	-174 000	-170 495	-171 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 808	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-103 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 950	0
Hysesförluster	0	-110	0
Övriga förluster	0	-1 731	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 890	-18 000
Föreningskostnader	-30 000	-19 651	-30 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-6 128	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-403	0
Förvaltningsarvode	-267 000	-262 263	-240 000
Förvaltningsarvoden övriga	-8 500	-17 336	0
Administration	-55 000	-84 182	-20 000
Korttidsinventarier	-10 000	-2 768	-10 000
Konsultarvode	-50 000	-125 336	-15 000
Tidningar facklitteratur	-500	-3 647	0
Föreningsavgifter	0	-6 600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 010	-7 000
Övriga driftskostnader	0	0	-75 000
	-454 000	-668 407	-420 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-190 000	-180 049	-190 000
Styrelsearvode	-130 000	-136 800	-128 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-999	0
Övriga arvoden	-2 000	-1 998	0
SPP/Tjänstepension	0	-217	0
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-87 228	-100 000
Löneskatt	0	-1 657	0
FORA	-7 000	-6 572	-5 000
Övriga personalkostnader	0	0	-5 000
	-430 000	-415 520	-428 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-96 000	-96 004	-96 000
Förbättringar	-347 000	-347 348	-347 000
Markanläggning	-24 000	-24 000	0
Inventarier	-113 000	-144 483	-328 000
	-580 000	-611 836	-771 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 177 000	-5 734 395	-4 661 000
RÖRELSERESULTAT	757 700	-889 810	248 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	118	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	72	0
Låneräntor	-355 000	-352 640	-336 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-355 000	-352 451	-336 000
RESULTAT	402 700	-1 242 261	-87 800