



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Passaren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Passaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 2018-07-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Camilla Maria Damén	Ledamot	Avgick 181130 pga flytt
Gunilla Margareta Gottfridsson	Ledamot	
Irene Maria Elisabet Lindroth	Ledamot	
Eva Marianne Åberg	Ledamot	
Anna Elisabeth Agge	Suppleant	
Markus Karl Evert Eriksson	Suppleant	
Carl Urban Gösta von Feilitzen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Conny Hewrén	Ordinarie Extern	EGA Revision AB
--------------	------------------	-----------------

Valberedning

Anna Elisabeth Agge

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-19. Extra stämma med anledning av ombyggnation av lokaler.

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.

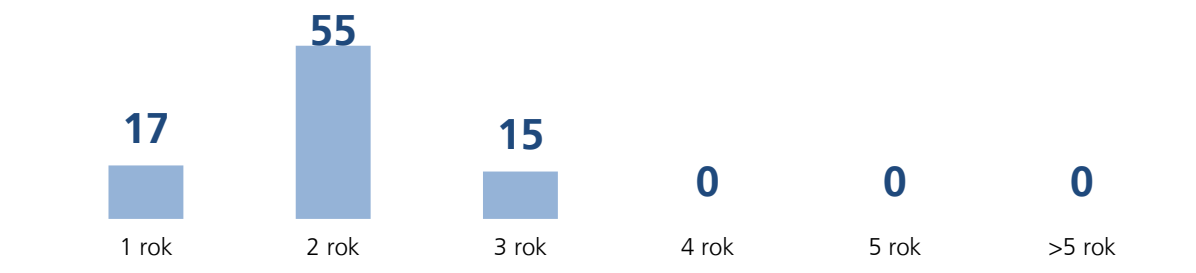
Värdeåret är 1969.

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
Inal Pizzeria HB	112 m ²	2022-02-28
Advokatfirman Svensson & Berg AB	96 m ²	2020-07-31
Medicinsk Fotvård	74 m ²	2019-12-31
Annika Hjort (Fotvård)	62 m ²	2020-12-31
Sound & Service Erja 1199	55 m ²	2021-12-01
TJ Österåker AB	159 m ²	2020-04-30
ICON HAirstudio AB	86 m ²	2021-10-31
Våga Inreda	43 m ²	2020-09-30
Catherine Cosmetic	52 m ²	2019-12-31
Görs om till lägenheter	70 m ²	2020-10-31
LS Ekonomisupport AB	68 m ²	2020-07-01

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
Ventilationsunderhåll	2018	Lägenheter/Lokaler
Tätning kallvind	2018	9.A-9.C
Gjort om lokaler till lägenheter	2018	
Brandskyddsunderhåll	2018	
Planerat underhåll	År	
Göra om lokaler till lägenheter	2019	
Ev portkod till ytterdörrarna	2020	

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	Landwork Sweden AB
Snöröjning	Green Landscaping AB
Kabel-TV	Telenor AB
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

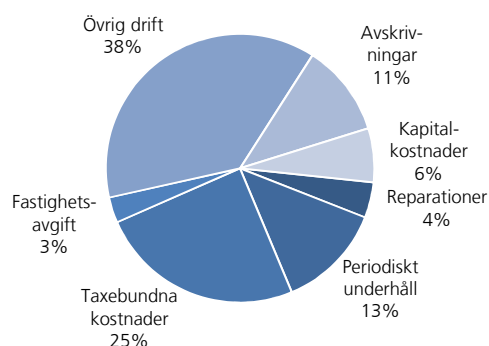
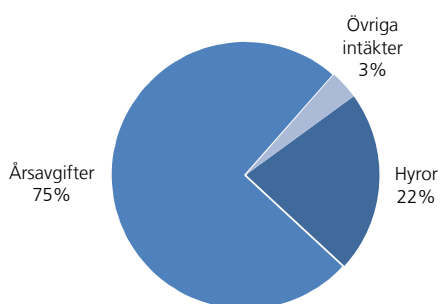
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 211 303	1 185 438
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 122 702	4 844 585
Finansiella intäkter	311	190
Minskning kortfristiga fordringar	35 137	0
Medlemsinsatser	1 100 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 843 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 313
	6 258 150	6 741 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 559 585	5 122 559
Finansiella kostnader	358 275	352 641
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	230 161
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 860
Minskning av långfristiga skulder	157 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	49 466	0
	5 124 326	5 715 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 345 127	2 211 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 133 823	1 025 866

*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 1 337 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

Ombyggnation av lokaler till tre små lägenheter (1:or)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	747	720	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	821	809	816	777
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 011	6 044	5 660	4 547
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	116	109	108	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	67	53	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	58	66	58
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-410	-1 242	-5 632	-4 366
Nettoomsättning (tkr)	5 120	4 834	4 624	4 539

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	542 272	9 072	0	533 200
Upplåtelseavgifter	1 529 628	1 090 928	0	438 700
Fond för yttre underhåll	550 000	550 000	-555 000	555 000
S:a bundet eget kapital	2 621 900	1 650 000	-555 000	1 526 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 004 574	-550 000	-687 261	-13 767 312
Årets resultat	-409 982	-409 981	1 242 261	-1 242 261
S:a ansamlad förlust	-15 414 555	-959 981	555 000	-15 009 574
S:a eget kapital	-12 792 655	690 019	0	-13 482 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-409 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 454 573
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	-15 414 555

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 414 555
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 120 117	4 833 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 585	10 669
Summa rörelseintäkter		5 122 702	4 844 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 457 505	-4 038 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 497	-668 407
Personalkostnader	Not 6	-379 583	-415 520
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 134	-611 836
Summa rörelsekostnader		-5 174 720	-5 734 395
RÖRELSERESULTAT		-52 018	-889 810
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 275	-352 641
Summa finansiella poster		-357 964	-352 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 982	-1 242 261
ÅRETS RESULTAT		-409 982	-1 242 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 469 325	12 936 678
Inventarier	Not 9	1 079 572	1 227 355
Summa materiella anläggningstillgångar		13 548 898	14 164 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 553 898	14 169 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 413	18 325
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 397 327	2 048 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	23 228
Summa kortfristiga fordringar		3 405 740	2 089 582
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		134 752	352 223
Summa kassa och bank		134 752	352 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 540 492	2 441 805
SUMMA TILLGÅNGAR		17 094 389	16 610 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 071 900	971 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	550 000	555 000
Summa bundet eget kapital		2 621 900	1 526 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 004 574	-13 767 312
Årets resultat		-409 982	-1 242 261
Summa fritt eget kapital		-15 414 555	-15 009 574
SUMMA EGET KAPITAL		-12 792 655	-13 482 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 022 164	20 679 164
Summa långfristiga skulder		18 022 164	20 679 164
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 832 000	8 332 000
Leverantörsskulder		203 684	120 703
Skatteskulder		0	1 525
Övriga skulder		173 448	267 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	655 749	692 884
Summa kortfristiga skulder		11 864 881	9 414 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 094 389	16 610 837

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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40-42 år	40-42 år
Markanläggning	15-20 år	15-20 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 850 111	3 585 382
Årsavgifter - bortfall	-15 678	0
Avsättning inre fond	-12 000	0
Hyror lokaler	952 940	939 419
Hyror parkering	140 000	105 450
Hyror garage	26 400	24 000
Hyror förråd	1 800	1 200
Kabel-TV intäkter	125 280	120 240
Vatten-/värmeintäkter	19 500	19 500
Överlåtelse/pantsättning	6 962	23 853
Avgift andrahandsuthyrning	24 691	14 764
Öresutjämning	111	108
	5 120 117	4 833 916

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	2 585	10 669
		2 585	10 669
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 294	95 838
	Fastighetsskötsel beställning	34 262	86 251
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 683	89 423
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 898	20 262
	Snöröjning/sandning	229 770	314 823
	Sotning	6 193	12 023
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 608	0
	Myndighetstillsyn	17 991	0
	Gemensamma utrymmen	4 147	7 243
	Gård	40 396	13 228
	Serviceavtal	4 654	6 084
	Förbrukningsmateriel	21 875	16 733
	Brandskydd	110 001	0
		670 772	661 908
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	46 863
	Lokaler	0	6 284
	Tvättstuga	18 325	34 623
	Entré/trapphus	2 936	3 319
	Lås	16 774	28 089
	VVS	62 532	35 250
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 146
	Ventilation	20 442	10 619
	Elinstallationer	22 749	21 148
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 183	0
	Tak	0	2 763
	Fönster	0	1 762
	Mark/gård/utemiljö	60 856	2 750
	Garage/parkering	0	12 594
	Skador/klotter/skadegörelse	4 126	30 284
	Vattenskada	24 044	9 359
		235 967	256 853
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	15 669
	Tvättstuga	77 513	114 913
	Vind	111 725	0
	Entré/trapphus	0	26 752
	Lås	12 984	0
	Installationer	165 743	0
	VVS	0	39 375
	Ventilation	133 365	55 110
	Elinstallationer	0	284 491
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	6 750	0
	Tak	0	30 625
	Fasad	0	686 250
	Balkonger/altaner	59 511	0
	Mark/gård/utemiljö	137 069	68 414
		704 660	1 321 599

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	134 771	119 256
	Värme	702 689	660 834
	Vatten	380 553	409 786
	Sophämtning/renhållning	150 177	137 833
		1 368 190	1 327 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 844	92 033
	Självrisk	0	22 400
	Markhyra/vägavgift/avgäld	60 480	60 480
	Kabel-TV	125 184	125 156
		305 508	300 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 409	170 495
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 457 505	4 038 633
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	2 088	0
	Tele- och datakommunikation	9 614	4 808
	Juridiska åtgärder	73 805	103 594
	Inkassering avgift/hyra	9 450	5 950
	Hyresförluster	559	110
	Övriga förluster	0	1 731
	Revisionsarvode extern revisor	16 450	16 890
	Föreningskostnader	32 038	19 651
	Styrelseomkostnader	21 807	6 128
	Fritids- och trivselkostnader	1 633	403
	Studieverksamhet	200	0
	Förvaltningsarvode	320 833	262 263
	Förvaltningsarvoden övriga	11 343	17 336
	Administration	38 882	84 182
	Korttidsinventarier	32 091	2 768
	Konsultarvode	137 416	125 336
	Tidningar facklitteratur	451	3 647
	Föreningsavgifter	6 688	6 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
		722 497	668 407
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 794	139 797
	Löner	164 552	180 049
	Sociala kostnader	91 009	95 457
	Övriga personalkostnader	228	217
		379 583	415 520

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	96 004	96 004
	Förbättringar	347 348	347 348
	Markanläggning	24 000	24 000
	Inventarier	147 782	144 483
		615 134	611 836
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 380 371	22 380 371
	Utgående anskaffningsvärde	22 380 371	22 380 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 443 693	-8 976 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 352	-467 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 911 046	-9 443 693
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 469 325	12 936 678
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 647 816	8 417 655
	Nyanskaffningar	0	230 161
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 647 816	8 647 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 420 461	-7 275 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 782	-144 483
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 568 243	-7 420 461
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 079 573	1 227 355
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		168 506	168 502
Skattefordran		18 446	20 447
Klientmedel hos SBC		3 210 375	1 859 081
		3 397 327	2 048 030
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		0	23 228
		0	23 228
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		555 000	310 306
Reservering enligt stadgar		550 000	555 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-555 000	-310 306
Vid årets slut		550 000	555 000
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	1,550 %	3 304 164	3 461 164
Länsförsäkringar	1,920 %	6 700 000	6 700 000
Nordea	1,050 %	8 675 000	8 675 000
Nordea	1,000 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	0,750 %	0	5 675 000
Nordea	0,770 %	0	2 500 000
Nordea	1,150 %	8 175 000	0
Summa skulder till kreditinstitut		28 854 164	29 011 164
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 832 000	-8 332 000
		18 022 164	20 679 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 069 164 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 090 300	29 090 300
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	97 324	135 998
	Sociala avgifter	37 317	47 290
	Ränta	47 370	43 138
	Avgifter och hyror	417 240	364 271
	Förskottsbetalda avg/ hyror konvertering	0	8 166
	Ventilationsåtgärder	0	55 110
	Självrisk	0	22 400
	Semesterlön fastighetsskötsel	19 447	16 511
	Mark/gård/utemiljö	18 657	0
	Vattenskada	18 394	0
		655 749	692 884

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnation av lokaler till en etta och en tvåa.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 8 / 5 2019



Eva Marianne Åberg
Ledamot



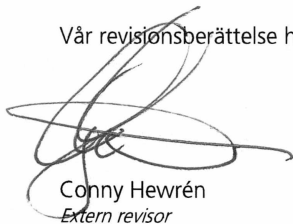
Gunilla Margareta Gottfridsson
Ledamot



Irene Maria Elisabet Lindroth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9 / 5 2019



Conny Hewrén
Extern 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 2018

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 2018 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. 

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 tillräcklig 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 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 2018 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.

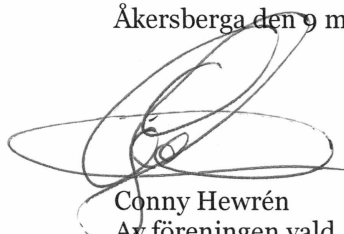
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

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 9 maj 2019



Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Årsavgifter	3 971 000	3 850 111	3 668 000
Årsavgifter - bortfall	0	-15 678	0
Avsättning inre fond	-12 000	-12 000	0
Hyror lokaler	949 000	952 940	969 000
Hyror parkering	136 000	140 000	105 000
Hyror garage	26 000	26 400	24 000
Hyror förråd	2 000	1 800	1 200
Kabel-TV intäkter	125 000	125 280	119 000
Vatten-/värmeintäkter	19 000	19 500	19 500
Överlåtelse/pantsättning	0	6 962	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	24 691	4 000
Öresutjämning	0	111	0
Övriga intäkter	0	2 585	0
	5 228 000	5 122 702	4 934 700

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-100 000	-73 294	-97 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-34 262	-80 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-94 000	-44 683	-91 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-47 898	-20 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-229 770	-150 000
Sotning	-13 000	-6 193	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-35 608	0
Myndighetstillsyn	0	-17 991	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-4 147	-6 000
Gård	-9 000	-40 396	-15 000
Serviceavtal	-7 000	-4 654	-12 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-21 875	-14 000
Brandskydd	0	-110 001	0
	-450 000	-670 772	-485 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-343 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-18 325	0
Entré/trapphus	0	-2 936	0
Lås	0	-16 774	0
VVS	0	-62 532	0
Ventilation	0	-20 442	0
Elinstallationer	0	-22 749	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 183	0
Mark/gård/utemiljö	0	-60 856	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 126	0
Vattenskada	0	-24 044	0
	-343 000	-235 967	-400 000

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	-77 513	0
Vind	0	-111 725	0
Lås	0	-12 984	0
Installationer	0	-165 743	0
Ventilation	0	-133 365	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-6 750	0
Balkonger/altaner	0	-59 511	0
Mark/gård/utemiljö	0	-137 069	0
	0	-704 660	0

Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-134 771	-119 000
Värme	-689 000	-702 689	-790 000
Vatten	-410 000	-380 553	-315 000
Sophämtning/renhållning	-144 000	-150 177	-145 000
	-1 368 000	-1 368 190	-1 369 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-119 844	-95 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-63 000	-60 480	-62 000
Kabel-TV	-131 000	-125 184	-128 000
	-292 000	-305 508	-285 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-174 000	-172 409	-174 000
	-174 000	-172 409	-174 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 088	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 614	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-73 805	0
Inkassering avgift/hyra	0	-9 450	0
Hysesförluster	0	-559	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 450	-18 000
Föreningskostnader	-20 000	-32 038	-30 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-21 807	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 633	0
Studieverksamhet	0	-200	0
Förvaltningsarvode	-276 000	-320 833	-267 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-11 343	-8 500
Administration	-50 000	-38 882	-55 000
Korttidsinventarier	0	-32 091	-10 000
Konsultarvode	0	-137 416	-50 000
Tidningar facklitteratur	-4 000	-451	-500
Föreningsavgifter	-7 000	-6 688	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 150	-7 000
	-413 000	-722 497	-454 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-190 000	-164 552	-190 000
Styrelsearvode	-130 000	-122 795	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-999	-1 000
Övriga arvoden	-2 000	0	-2 000
SPP/Tjänstepension	-1 000	-228	0
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-81 106	-100 000
Löneskatt	0	-1 744	0
FORA	-7 000	-8 159	-7 000
	-431 000	-379 583	-430 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-97 000	-96 004	-96 000
Förbättringar	-348 000	-347 348	-347 000
Markanläggning	-24 000	-24 000	-24 000
Inventarier	-148 000	-147 782	-113 000
	-617 000	-615 134	-580 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 088 000	-5 174 720	-4 177 000
RÖRELSERESULTAT	1 140 000	-52 018	757 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	311	0
Låneräntor	-355 000	-358 157	-355 000
Övriga räntekostnader	0	-118	0
	-355 000	-357 964	-355 000
RESULTAT	785 000	-409 982	402 700