

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Passaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Passaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Markus Karl Evert Eriksson	Ledamot
Gunilla Margareta Gottfridsson	Ledamot
Irene Maria Elisabet Lindroth	Ledamot
Eva Marianne Åberg	Ledamot

Anna Elisabeth Agge	Suppleant
Carl Urban Gösta von Feilitzen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Margareta Gottfridsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Conny Hewrén

Ordinarie Extern

EGA Revision AB

Valberedning

Roger Grönroos
Jörgen von Walden

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2019-03-10. Diverse större jobb.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:70	1958	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

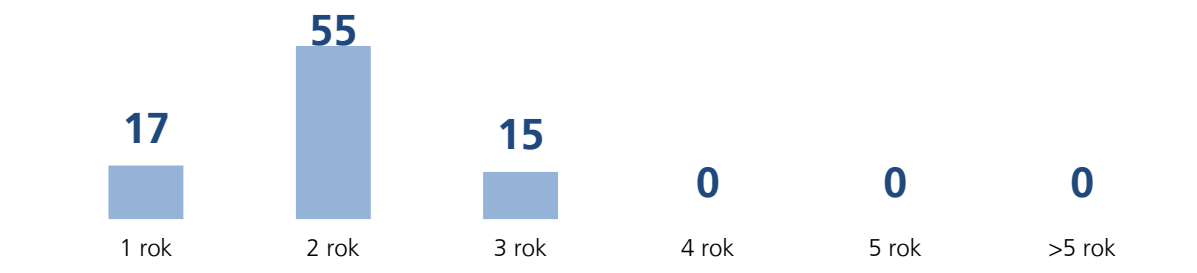
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 828 m², varav 4 885 m² utgör lägenhetsyta och 943 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	2023-07-31
Medicinsk Fotvård	74 m ²	2020-12-31
Annika Hjort (Fotvård)	62 m ²	2020-12-31
Be You Sweden	55 m ²	2023-12-31
TJ Österåker AB	159 m ²	2021-04-30
ICON HAirstudio AB	86 m ²	2021-10-31
Simona Jocaite	43 m ²	2022-12-31
Catherine Cosmetic	52 m ²	2022-12-31
LS Ekonomisupport AB	68 m ²	2023-07-31

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 ny torktumlare	2019	
Portkod till alla portar	2019	
Fönsterrenovering	2019	Tätning
Gjort om två lokaler	2018 - 2019	2 lägenheter
Planerat underhåll	År	
Underhåll i garagen	2020	
Byta belysning i trapphus	2020	
Byta ut stuprören	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	Stockholm Utemiljö AB
Snöröjning	Stockholm Utemiljö 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, Roslagsvatten
Takskottning	Roger Löfström Bygg & Plåt AB
Omläggning av lån	FinOpti AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 345 127	2 211 303
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 204 012	5 122 702
Finansiella intäkter	135	311
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 137
Medlemsinsatser	103 000	1 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	394 796	0
	5 701 944	6 258 150
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 721 407	4 559 585
Finansiella kostnader	369 949	358 275
Ökning av kortfristiga fordringar	35 233	0
Minskning av långfristiga skulder	141 005	157 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 466
	7 267 594	5 124 326

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 779 477

3 345 127

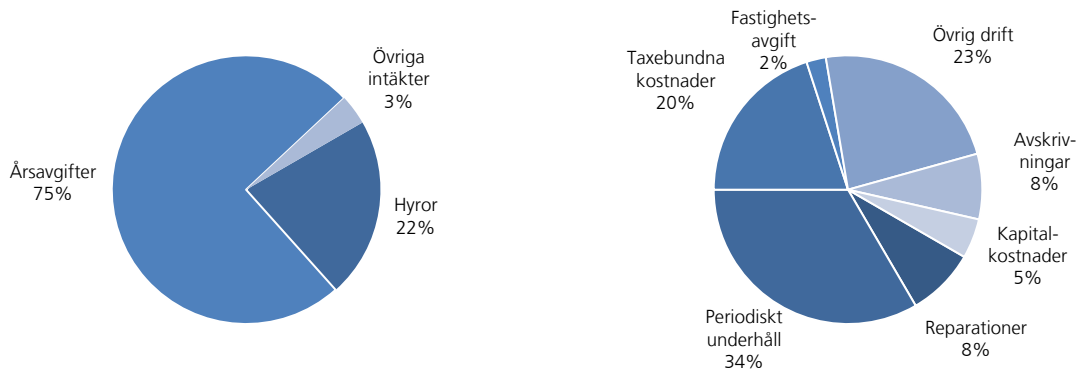
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 565 650

1 133 823

*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 1 377 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

Bytt torktumlare

Tätning av alla lägenhetsfönster och fixa skavanker på vissa balkonger

Portkod till alla portar

Två lokaler är omgjorda till lägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	796	747	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 020	821	809	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 878	6 011	6 044	5 660
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	20	15
Värmekostnad/m ² totalyta	128	116	109	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	63	67	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	59	58	66
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 495	-410	-1 242	-5 632
Nettoomsättning (tkr)	5 199	5 120	4 834	4 624

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 885 m² bostäder och 943 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	645 272	103 000	0	542 272
Upplåtelseavgifter	1 529 628	0	0	1 529 628
Fond för yttre underhåll	1 100 000	550 000	0	550 000
S:a bundet eget kapital	3 274 900	653 000	0	2 621 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 964 555	-550 000	-409 982	-15 004 574
Årets resultat	-2 495 275	-2 495 275	409 982	-409 982
S:a ansamlad förlust	-18 459 830	-3 045 275	0	-15 414 555
S:a eget kapital	-15 184 930	-2 392 275	0	-12 792 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 495 275
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 414 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	-18 459 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-18 459 830
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 199 368	5 120 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 644	2 585
Summa rörelseintäkter		5 204 012	5 122 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 622 834	-3 457 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-788 401	-722 497
Personalkostnader	Not 6	-310 172	-379 583
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-608 066	-615 134
Summa rörelsekostnader		-7 329 473	-5 174 720
RÖRELSERESULTAT		-2 125 461	-52 018
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 949	-358 275
Summa finansiella poster		-369 814	-357 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 495 275	-409 982
ÅRETS RESULTAT		-2 495 275	-409 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 001 973	12 469 325
Inventarier	Not 9	938 859	1 079 572
Summa materiella anläggningstillgångar		12 940 832	13 548 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 945 832	13 553 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 313	8 413
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 965 106	3 397 327
Summa kortfristiga fordringar		2 008 419	3 405 740
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 656	134 752
Summa kassa och bank		1 656	134 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 010 075	3 540 492
SUMMA TILLGÅNGAR		14 955 906	17 094 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 174 900	2 071 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 100 000	550 000
Summa bundet eget kapital		3 274 900	2 621 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 964 555	-15 004 574
Årets resultat		-2 495 275	-409 982
Summa fritt eget kapital		-18 459 830	-15 414 555
SUMMA EGET KAPITAL		-15 184 930	-12 792 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 850 000	18 022 164
Summa långfristiga skulder		18 850 000	18 022 164
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 863 159	10 832 000
Leverantörsskulder		740 677	203 684
Övriga skulder		158 477	173 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	528 524	655 749
Summa kortfristiga skulder		11 290 836	11 864 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 955 906	17 094 389

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.

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 897 220	3 850 111
Årsavgifter - bortfall	0	-15 678
Avsättning inre fond	-12 001	-12 000
Hyror lokaler	962 247	952 940
Hyror parkering	139 700	140 000
Hyror garage	25 850	26 400
Hyror förråd	2 400	1 800
Kabel-TV intäkter	129 480	125 280
Vatten-/värmeintäkter	19 500	19 500
Överlåtelse/pantsättning	0	6 962
Avgift andrahandsuthyrning	34 982	24 691
Öresutjämning	-9	111
	5 199 368	5 120 117

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 936	0
Övriga intäkter	1 708	2 585
	4 644	2 585

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 500	73 294
	Fastighetsskötsel beställning	87 132	34 262
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 000	44 683
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 158	47 898
	Snöröjning/sandning	162 296	229 770
	Sotning	0	6 193
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 608
	Myndighetstillsyn	0	17 991
	Gemensamma utrymmen	10 462	4 147
	Gård	16 157	40 396
	Serviceavtal	10 467	4 654
	Förbrukningsmateriel	50 518	21 875
	Teleport/hissanläggning	659	0
	Brandskydd	-77 584	110 001
		418 765	670 772
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	113 500	0
	Tvättstuga	22 190	18 325
	Källare	129 850	0
	Entré/trapphus	11 570	2 936
	Lås	36 008	16 774
	VVS	69 299	62 532
	Ventilation	544	20 442
	Elinstallationer	57 192	22 749
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 825	3 183
	Fasad	2 888	0
	Fönster	48 652	0
	Balkonger/altaner	69 237	0
	Mark/gård/utemiljö	36 466	60 856
	Garage/parkering	36 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 126
	Vattenskada	0	24 044
		635 971	235 967
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	290 728	0
	Tvättstuga	42 291	77 513
	Vind	0	111 725
	Lås	0	12 984
	Installationer	108 000	165 743
	Ventilation	79 090	133 365
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	272 773	6 750
	Fönster	1 750 500	0
	Balkonger/altaner	0	59 511
	Mark/gård/utemiljö	25 282	137 069
		2 568 664	704 660
	Taxebundna kostnader		
	El	139 295	134 771
	Värme	748 553	702 689
	Vatten	345 854	380 553
	Sophämtning/renhållning	297 219	150 177
	Grovsopor	8 183	0
		1 539 104	1 368 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 392	119 844
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	60 480
	Samfällighetsavgift	60 480	0
	Kabel-TV	125 208	125 184

		277 080	305 508
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	183 250	172 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 622 834	3 457 505
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	5 167	2 088
	Tele- och datakommunikation	28 187	9 614
	Juridiska åtgärder	119 710	73 805
	Inkassering avgift/hyra	6 775	9 450
	Hysesförluster	123	559
	Revisionsarvode extern revisor	18 946	16 450
	Föreningskostnader	14 606	32 038
	Styrelseomkostnader	7 793	21 807
	Fritids- och trivselkostnader	1 189	1 633
	Studieverksamhet	0	200
	Förvaltningsarvode	397 524	320 833
	Förvaltningsarvoden övriga	1 288	11 343
	Administration	31 953	38 882
	Korttidsinventarier	25 313	32 091
	Konsultarvode	115 274	137 416
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	6 813	6 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 150
		788 401	722 497
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 400	123 794
	Löner	145 459	164 552
	Sociala kostnader	70 188	91 009
	Övriga personalkostnader	125	228
		310 172	379 583
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	96 004	96 004
	Förbättringar	347 348	347 348
	Markanläggning	24 000	24 000
	Inventarier	140 714	147 782
		608 066	615 134

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-9 911 046	-9 443 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 352	-467 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 378 398	-9 911 046
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 001 973	12 469 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 008 000	35 782 000
	Taxeringsvärde mark	15 324 000	13 827 000
		56 332 000	49 609 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 400 000	44 000 000
	Lokaler	5 932 000	5 609 000
		56 332 000	49 609 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 647 816	8 647 816
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 647 816	8 647 816
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 568 243	-7 420 461
	Årets avskrivningar enligt plan	-140 714	-147 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 708 957	-7 568 243
	Redovisat restvärde vid årets slut	938 858	1 079 573
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	177 936	168 506
	Skattefordran	9 349	18 446
	Klientmedel hos SBC	1 777 821	3 210 375
		1 965 106	3 397 327

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	550 000	555 000
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-555 000
	Vid årets slut	1 100 000	550 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,800 %	10 675 000	0	2022-05-18
	Nordea	1,550 %	3 163 159	3 304 164	2020-02-19
	Länsförsäkringar	1,920 %	6 700 000	6 700 000	2020-06-30
	Nordea	1,150 %	8 175 000	8 175 000	2021-10-20
	Nordea	0,000 %	0	2 000 000	
	Nordea	0,000 %	0	8 675 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		28 713 159	28 854 164	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 863 159	-10 832 000	
			18 850 000	18 022 164	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 928 159 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 090 300	29 090 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	57 995	97 324
	Sociala avgifter	18 222	37 317
	Ränta	29 300	47 370
	Avgifter och hyror	423 007	417 240
	Förskottsbetalda avg/ hyror konvertering	0	0
	Ventilationsåtgärder	0	0
	Självrisk	0	0
	Semesterlön fastighetsskötsel	0	19 447
	Mark/gård/utemiljö	0	18 657
	Vattenskada	0	18 394
		528 524	655 749

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av alla stuprör under våren 2020.

Byta ut belysningen i alla portar under tidig vår.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 14 / 4 2020



Markus Karl Evert Eriksson
Ledamot



Gunilla Margareta Gottfridsson
Ledamot

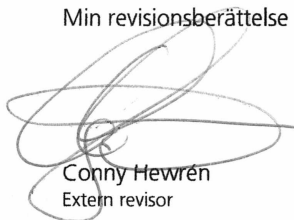


Irene Maria Elisabet Lindroth
Ledamot



Eva Marianne Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



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 2019 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 2019 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 27 april 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	3 895 000	3 897 220	3 971 000
Avsättning inre fond	0	-12 001	-12 000
Hyror lokaler	895 000	962 247	949 000
Hyror parkering	137 000	139 700	136 000
Hyror garage	26 000	25 850	26 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Kabel-TV intäkter	129 000	129 480	125 000
Vatten-/värmeintäkter	19 000	19 500	19 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	34 982	12 000
Öresutjämning	0	-9	0
Fakturerade kostnader	0	2 936	0
Övriga intäkter	0	1 708	0
	5 103 000	5 204 012	5 228 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-77 000	-17 500	-100 000
Fastighetsskötsel beställning	-58 000	-87 132	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-47 000	-105 000	-94 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-28 000	-36 158	-12 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-162 296	-150 000
Sotning	-7 000	0	-13 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-10 462	-4 000
Gård	-22 000	-16 157	-9 000
Serviceavtal	-5 000	-10 467	-7 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-50 518	-11 000
Teleport/hissanläggning	0	-659	0
Brandskydd	-115 000	77 584	0
	-530 000	-418 765	-450 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-235 000	0	-343 000
Gemensamma utrymmen	0	-113 500	0
Tvättstuga	0	-22 190	0
Källare	0	-129 850	0
Entré/trapphus	0	-11 570	0
Lås	0	-36 008	0
VVS	0	-69 299	0
Ventilation	0	-544	0
Elinstallationer	0	-57 192	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 825	0
Fasad	0	-2 888	0
Fönster	0	-48 652	0
Balkonger/altaner	0	-69 237	0
Mark/gård/utemiljö	0	-36 466	0
Garage/parkering	0	-36 750	0
	-235 000	-635 971	-343 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-290 728	0
Tvättstuga	0	-42 291	0
Installationer	-69 000	-108 000	0
Ventilation	0	-79 090	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-272 773	0
Fönster	0	-1 750 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-25 282	0
	-269 000	-2 568 664	0
Taxebundna kostnader			
El	-141 000	-139 295	-125 000
Värme	-732 000	-748 553	-689 000
Vatten	-381 000	-345 854	-410 000
Sophämtning/renhållning	-157 000	-297 219	-144 000
Grovsopor	0	-8 183	0
	-1 411 000	-1 539 104	-1 368 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-125 000	-91 392	-98 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-63 000	0	-63 000
Samfällighetsavgift	0	-60 480	0
Kabel-TV	-131 000	-125 208	-131 000
	-319 000	-277 080	-292 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-183 330	-183 250	-174 000
	-183 330	-183 250	-174 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-3 000	-5 167	0
Tele- och datakommunikation	-11 000	-28 187	-10 000
Juridiska åtgärder	0	-119 710	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 775	0
Hysesförluster	0	-123	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 946	-18 000
Föreningskostnader	-33 000	-14 606	-20 000
Styrelseomkostnader	-22 000	-7 793	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 189	-1 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-338 000	-397 524	-276 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-1 288	-12 000
Administration	-59 000	-31 953	-50 000
Korttidsinventarier	0	-25 313	0
Konsultarvode	0	-115 274	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-4 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 813	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 290	-8 000
	-515 000	-788 401	-413 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-165 000	-145 459	-190 000
Styrelsearvode	-130 000	-93 000	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Övriga arvoden	0	-1 400	-2 000
SPP/Tjänstepension	-1 000	-125	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-64 138	-100 000
FORA	-9 000	-6 050	-7 000
	-406 000	-310 172	-431 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-97 000	-96 004	-97 000
Förbättringar	-348 000	-347 348	-348 000
Markanläggning	-24 000	-24 000	-24 000
Inventarier	-141 000	-140 714	-148 000
	-610 000	-608 066	-617 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 478 330	-7 329 473	-4 088 000
RÖRELSERESULTAT	624 670	-2 125 461	1 140 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	135	0
Låneräntor	-355 000	-369 791	-355 000
Övriga räntekostnader	0	-158	0
	-355 000	-369 814	-355 000
RESULTAT	269 670	-2 495 275	785 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE