

Årsredovisning för

Brf Passaren

718500-0622

Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Passaren, 718500-0622 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Trappstädningen har under året utförts av Katrineholms Städteknik.

Utomhusskötseln har under året utförts av JKE Fastighets och Trädgårdsskötsel AB samt Hugos Handymen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 87 stycken fördelade på 73 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Föreningen säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Anneli Kihlstrand
Vice ordförande	Bjarne Persson
Sekreterare	Christoffer Eriksson
	Leif Johansson
	Thomy Lundkvist

Suppleant Carl-Gunnar Oelke

Revisor LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker, Jens Forneng

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat sju stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden varav en ordinarie föreningsstämma 2019-10-14.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Pennan 4, Passaren 1
Adress:	Mejerig 1 A & D, Tallbacken 2, 4, 6, 8, Vingåkersv 47, 49 & Skogsglántan 3, 5, 7
Byggår:	1949-1951
Taxeringsvärde:	21 638 000 kr varav byggnadsvärde 17 498 000 kr
Lägenhetsfördelning:	73 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	4 558 m ²
Fastighetens areal:	8 932 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	41 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	2 st
5 rum och kök	1 st

Lokaler	7 st
---------	------

P-anläggning	
Garage	20 st
P-platser	42 st
Gästparkering	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjat radonåtgärder, fläktar i källarna i alla hus.
Energideklaration till Boverket.
Föreningens lokalyrkor har höjts med 5%.
Leverantör för fastighetsskötsel har bytts till Hugos Handymen.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	Belopp i kr 2015/2016
Nettoomsättning	2 720 589	2 629 498	2 632 925	2 629 148	2 530 767
Resultat efter finansiella poster	362 981	29 446	146 796	301 582	-532 385
Vinstmarginal %	13,3	1,1	5,6	11,5	-21,0
Soliditet, %	11,7	9,4	9,1	8,2	6,3
Balansomslutning	15 492 397	15 270 335	15 464 057	15 481 315	15 307 617
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	546	533	533	533	520
Lån	2 890	2 936	2 971	3 006	3 045
Gemensam elkostnad	11	12	12	10	10
Värmekostnad	141	140	144	140	138
Vattenkostnad	57	53	59	60	58

A

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	94 600	600 466	717 955	29 446
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			29 446	-29 446
Fondavsättning enligt stämmobeslut		92 000	-92 000	
Årets resultat				362 981
Vid årets slut	94 600	692 466	655 401	362 981

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	655 401
årets redovisade resultat	362 981
	<u>1 018 382</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	92 000
i ny räkning överföres	<u>926 382</u>
Summa	1 018 382

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	2 720 589	2 629 498
Övriga rörelseintäkter		3 488	44 409
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 724 077	2 673 907
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 722 022	-2 057 580
Personalkostnader	4	-138 468	-126 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 683	-182 383
Summa rörelsekostnader		-2 090 173	-2 366 032
Rörelseresultat		633 904	307 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 744	3 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 667	-281 460
Summa finansiella poster		-270 923	-278 429
Resultat efter finansiella poster		362 981	29 446
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		362 981	29 446
Skatter		0	0
Årets resultat		362 981	29 446

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 051 044	14 233 427
Inventarier, verktyg och installationer	6	425 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 476 744	14 233 427
Summa anläggningstillgångar		14 476 744	14 233 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21 878
Övriga fordringar		7 295	10 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 224	120 334
Summa kortfristiga fordringar		99 519	152 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		916 134	884 477
Summa kassa och bank		916 134	884 477
Summa omsättningstillgångar		1 015 653	1 036 907
SUMMA TILLGÅNGAR		15 492 397	15 270 334

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 600	94 600
Fond fastighetsunderhåll		692 466	600 466
Summa bundet eget kapital		787 066	695 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		655 401	717 955
Årets resultat		362 981	29 446
Summa fritt eget kapital		1 018 382	747 401
Summa eget kapital		1 805 448	1 442 467
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 020 521	13 208 343
Summa långfristiga skulder		13 020 521	13 208 343
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	151 264	173 264
Leverantörsskulder		62 775	74 736
Skatteskulder		19 891	12 487
Övriga skulder		1 411	8 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	431 087	350 856
Summa kortfristiga skulder		666 428	619 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 492 397	15 270 334

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inköpta garage	20
-Installationer	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Månadsavgifter	2 489 122	2 428 412
Lokalhyror	117 470	96 138
Garagehyror	45 590	45 450
Bilplatshyror med el	13 200	11 340
Bilplatshyror utan el	24 111	19 291
Tv-avgifter	31 080	28 860
Öresutjämning	16	7
	2 720 589	2 629 498

JK

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
El	51 080	55 527
Värme	642 068	639 241
Vatten och avlopp	261 983	242 014
Renhållning, sophantering	52 522	52 278
Snöröjning	2 406	26 072
Fastighetsskötsel inhyrd	228 585	172 602
Trappstädning inhyrd	67 356	65 324
Reparation och underhåll	38 686	41 975
Underhåll gård & park	1 830	0
Övriga driftskostnader	15 575	13 506
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	68 400	68 400
Fastighetsförsäkringar	97 249	97 949
Serviceavtal	25 271	6 291
Gemensam tv-anläggning	31 312	30 603
Bredbandskostnad	6 680	0
Förbrukningsinventarier	0	21 427
Planerat underhåll	0	428 021
Övriga föreningskostnader	22 948	17 380
Administrationskostnader	65 748	64 925
Extern revisionskostnad	9 375	0
Bankkostnader	5 448	5 385
Övriga externa kostnader	27 500	8 660
Summa	1 722 022	2 057 580

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Styrelsearvoden	98 530	87 642
Arvode revisor	0	5 000
Skattefria bilersättningar	0	17
Övriga anställda	8 110	7 360
Sociala kostnader	31 828	26 050
	138 468	126 069

A

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 195 220	18 195 220
	<u>18 195 220</u>	<u>18 195 220</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 961 793	-3 779 410
-Årets avskrivning enligt plan	-182 383	-182 383
	<u>-4 144 176</u>	<u>-3 961 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 051 044	14 233 427
Bokfört värde byggnader	13 955 999	14 136 732
Bokfört värde mark	88 920	88 920
Bokfört värde garage	6 125	7 775
	<u>14 051 044</u>	<u>14 233 427</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:	0	0
-Vid årets början	74 439	74 439
-Nyanskaffningar	473 000	0
Vid årets slut	<u>547 439</u>	<u>74 439</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-74 439	-74 439
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-47 300	0
Vid årets slut	<u>-121 739</u>	<u>-74 439</u>
Redovisat värde vid årets slut	425 700	0

A

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Swedbank hypotek (694-7)	2022-09-23	2,08%	2 498 400	2 498 400
Sörmlands sparbank (620-6)	2025-09-30	1,89%	1 019 247	1 061 279
Sörmlands sparbank (047-1)	2021-09-30	1,81%	2 056 800	2 084 300
Sörmlands sparbank (643-1)	2024-09-30	1,99%	2 356 250	2 387 500
Sörmlands sparbank (982-9)	2022-12-30	1,89%	1 829 000	1 874 000
Sörmlands sparbank (975-3)	2023-12-30	2,04%	3 412 088	3 476 128
			13 171 785	13 381 607
Varav kortfristig del 1 år			-151 264	-173 264
			13 020 521	13 208 343
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-12 211 434	-693 056
Kvarstående långfristig del			809 087	12 515 287

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 549 600	14 549 600

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	4 578	61 020
Förutbetalda avgifter/hyresinbetalningar	237 092	203 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 417	86 353
	431 087	350 856

A

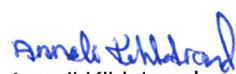
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsättning av radonåtgärder.
Duvsanering

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

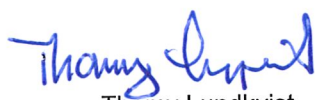
Underskrifter

Katrineholm 2020- 09-21


Anneli Kihlstrand
Styrelseordförande


Bjarne Persson
Vice ordförande


Christoffer Eriksson
Sekreterare


Thomy Lundkvist


Leif Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/10 2020.


LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Passaren

Org.nr 718500-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passaren för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

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 räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen 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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 9 oktober 2020



Jens Forneng
Auktoriserad revisor