

2020

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.

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 boendenytt.

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 2020.

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 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

Irene Maria Elisabet Lindroth	Ordförande
Markus Karl Evert Eriksson	Ledamot
Per Roger Grönroos	Ledamot
Eva Marianne Åberg	Ledamot

Anna Elisabeth Agge	Suppleant	Avgick pga flytt hösten 2020
Carl Urban Gösta von Feilitzen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Conny Hewrén	Ordinarie Extern	Reviredo AB
--------------	------------------	-------------

Valberedning

Jörgen von Walden

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

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.

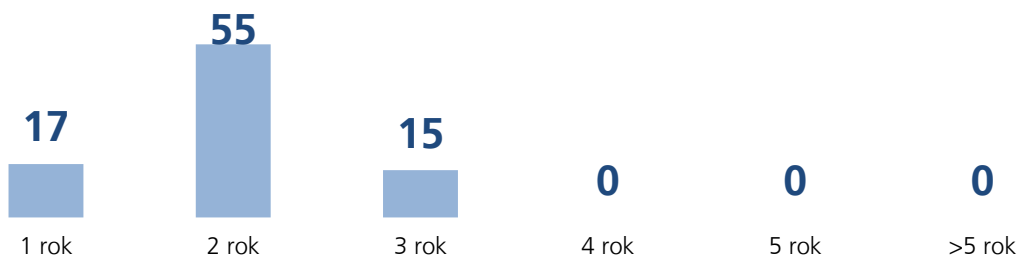
Värdeåret är 1969.

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
Kalcit AB	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 Jocaitiene	43 m ²	2022-12-31
Ledig lokal	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	
Sätta upp nytt staket för tomtgräns	2020	
Underhåll av trädgårdshuset	2020	
Se över värmen i alla lgh	2020	
Byte av fönsterfilter i alla lgh	2020	
Målning av vindskivor	2020	
Byta ut alla stuprören	2020	
Ny belysning vid 9:an huset	2020	
Underhåll i garagen	2020	
Byta belysning i alla trapphus + cykelrum	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning, lägenheter	2021	Våren
Byte belysning i tvättstugan	2021	Våren
Byte av brunn vid parkeringen	2021	
OVK-besiktning	2021	Hösten

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	Fastighetsservice Roslagen 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
Takskotning	Roger Löfström Bygg & Plåt AB
Omläggning av lån	FinOpti AB

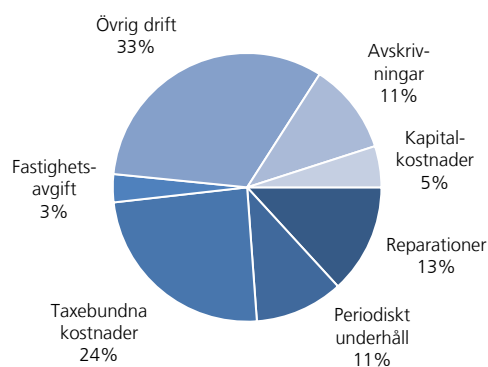
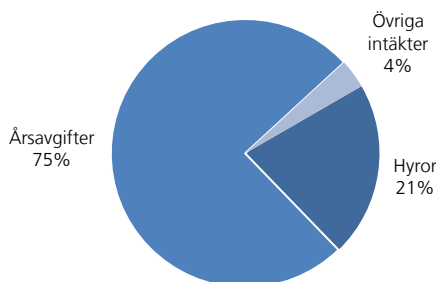
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 779 477	3 345 127
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 213 148	5 204 012
Finansiella intäkter	55	135
Minskning kortfristiga fordringar	40 750	0
Medlemsinsatser	0	103 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	394 796
	5 253 953	5 701 944
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 648 626	6 721 407
Finansiella kostnader	275 191	369 949
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 233
Minskning av långfristiga skulder	172 995	141 005
Minskning av kortfristiga skulder	577 520	0
	5 674 332	7 267 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 359 098	1 779 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-420 378	-1 565 650

*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 1 429 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: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	805	795	796	747
Hyror/m ² hyresrättsyta	995	1 020	821	809
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 842	5 878	6 011	6 044
Elkostnad/m ² totalyta	19	24	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	106	128	116	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	59	63	67
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	63	59	58
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-317	-2 495	-410	-1 242
Nettoomsättning (tkr)	5 190	5 199	5 120	4 834

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	0	0	645 272
Upplåtelseavgifter	1 529 628	0	0	1 529 628
Fond för yttre underhåll	1 650 000	550 000	0	1 100 000
S:a bundet eget kapital	3 824 900	550 000	0	3 274 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 009 830	-550 000	-2 495 275	-15 964 555
Årets resultat	-316 780	-316 780	2 495 275	-2 495 275
S:a ansamlad förlust	-19 326 610	-866 780	0	-18 459 830
S:a eget kapital	-15 501 710	-316 780	0	-15 184 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-316 780
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 459 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	-19 326 610

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

588 572
-18 738 038

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 189 573	5 199 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 575	4 644
Summa rörelseintäkter		5 213 148	5 204 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 624 303	-5 622 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 570	-788 401
Personalkostnader	Not 6	-354 753	-310 172
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-606 166	-608 066
Summa rörelsekostnader		-5 254 792	-7 329 473
RÖRELSERESULTAT		-41 644	-2 125 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		55	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 191	-369 949
Summa finansiella poster		-275 136	-369 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 780	-2 495 275
ÅRETS RESULTAT		-316 780	-2 495 275

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	11 534 621	12 001 973
Inventarier	Not 9	800 045	938 859
Summa materiella anläggningstillgångar		12 334 665	12 940 832
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 339 665	12 945 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 382	43 313
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 508 974	1 965 106
Summa kortfristiga fordringar		1 514 356	2 008 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		34 591	1 656
Summa kassa och bank		34 591	1 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 548 946	2 010 075
SUMMA TILLGÅNGAR		13 888 612	14 955 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 174 900	2 174 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 650 000	1 100 000
Summa bundet eget kapital		3 824 900	3 274 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 009 830	-15 964 555
Årets resultat		-316 780	-2 495 275
Summa fritt eget kapital		-19 326 610	-18 459 830
SUMMA EGET KAPITAL		-15 501 710	-15 184 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 675 000	18 850 000
Summa långfristiga skulder		10 675 000	18 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 865 164	9 863 159
Leverantörsskulder		147 473	740 677
Övriga skulder		205 676	158 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	497 008	528 524
Summa kortfristiga skulder		18 715 321	11 290 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 888 612	14 955 906

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 941 992	3 897 220
Avsättning inre fond	-11 001	-12 001
Hyror lokaler	938 112	962 247
Hyror parkering	134 133	139 700
Hyror garage	26 400	25 850
Hyror förråd	1 200	2 400
Kabel-TV intäkter	129 600	129 480
Hyresrabatt	-20 892	0
Vatten-/värmeintäkter	19 500	19 500
Avgift andrahandsuthyrning	30 561	34 982
Öresutjämning	-33	-9
	5 189 573	5 199 368

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	8 775	2 936
	Extra statligt stöd	3 768	0
	Övriga intäkter	11 032	1 708
		23 575	4 644
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 069	17 500
	Fastighetsskötsel beställning	84 101	87 132
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 500	105 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 787	36 158
	Snöröjning/sandning	82 382	162 296
	Gemensamma utrymmen	2 628	10 462
	Gård	7 408	16 157
	Serviceavtal	24 012	10 467
	Förbrukningsmateriel	24 106	50 518
	Teleport/hissanläggning	525	659
	Störningsjour och larm	5 733	0
	Brandskydd	20 958	-77 584
		515 209	418 765
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	563	0
	Lokaler	23 901	0
	Gemensamma utrymmen	18 139	113 500
	Tvättstuga	41 233	22 190
	Källare	1 925	129 850
	Entré/trapphus	38 351	11 570
	Lås	20 153	36 008
	VVS	101 226	69 299
	Värmeanläggning/undercentral	39 246	0
	Ventilation	30 508	544
	Elinstallationer	183 760	57 192
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 952	1 825
	Tak	18 750	0
	Fasad	28 944	2 888
	Fönster	0	48 652
	Balkonger/altaner	6 950	69 237
	Mark/gård/utemiljö	108 080	36 466
	Garage/parkering	44 296	36 750
	Vattenskada	16 711	0
		728 688	635 971
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	290 728
	Tvättstuga	0	42 291
	Installationer	0	108 000
	VVS	60 000	0
	Ventilation	0	79 090
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	272 773
	Tak	199 250	0
	Fasad	294 688	0
	Fönster	0	1 750 500
	Mark/gård/utemiljö	34 634	25 282
		588 572	2 568 664
	Taxebundna kostnader		
	El	113 046	139 295
	Värme	617 898	748 553

Vatten	365 509	345 854
Sophämtning/renhållning	243 024	297 219
Grovsopor	8 087	8 183
	1 347 563	1 539 104
Övriga driftkostnader		
Försäkring	94 176	91 392
Samfällighetsavgift	24 240	60 480
Kabel-TV	137 925	125 208
	256 341	277 080
Fastighetskatt/Kommunal avgift	187 930	183 250
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 624 303	5 622 834

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	5 167
	Tele- och datakommunikation	19 141	28 187
	Juridiska åtgärder	75 474	119 710
	Inkassering avgift/hyra	3 150	6 775
	Hysesförluster	291	123
	Revisionsarvode extern revisor	17 771	18 946
	Föreningskostnader	21 780	14 606
	Styrelseomkostnader	4 168	7 793
	Fritids- och trivselkostnader	1 367	1 189
	Förvaltningsarvode	347 842	397 524
	Förvaltningsarvodena övriga	2 066	1 288
	Administration	18 728	31 953
	Korttidsinventarier	10 184	25 313
	Konsultarvode	138 687	115 274
	Tidningar facklitteratur	1 480	451
	Föreningsavgifter	0	6 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 290
		669 570	788 401

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 405	94 400
	Löner	175 395	145 459
	Sociala kostnader	79 825	70 188
	Övriga personalkostnader	128	125
		354 753	310 172

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	96 004	96 004
	Förbättringar	347 348	347 348
	Markanläggning	24 000	24 000
	Inventarier	138 814	140 714
		606 166	608 066
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 378 398	-9 911 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 352	-467 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 845 750	-10 378 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 534 621	12 001 973
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 008 000	41 008 000
	Taxeringsvärde mark	15 324 000	15 324 000
		56 332 000	56 332 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 400 000	50 400 000
	Lokaler	5 932 000	5 932 000
		56 332 000	56 332 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 708 957	-7 568 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 814	-140 714
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 847 771	-7 708 957
	Redovisat restvärde vid årets slut	800 045	938 858
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	177 936	177 936
	Skattefordran	4 669	9 349
	Klientmedel hos SBC	1 326 369	1 777 821
		1 508 974	1 965 106

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 100 000	550 000
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 650 000	1 100 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,430 %	9 690 164	3 163 159	2021-02-19
	Nordea	1,150 %	8 175 000	8 175 000	2021-10-20
	Nordea	0,800 %	10 675 000	10 675 000	2022-05-18
	Länsförsäkringar	0,000 %	0	6 700 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		28 540 164	28 713 159	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 865 164	-9 863 159	
			10 675 000	18 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 675 164 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 090 300	29 090 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	57 995
	Sociala avgifter	0	18 222
	Ränta	20 957	29 300
	Avgifter och hyror	476 051	423 007
		497 008	528 524

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

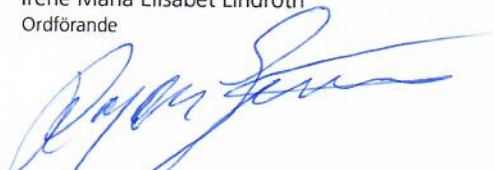
ÅKERSBERGA den 14/4 2021



Irene Maria Elisabet Lindroth
Ordförande



Markus Karl Evert Eriksson
Ledamot



Per Roger Grönroos
Ledamot



Eva Marianne Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



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 2020. 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 2020 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 2020 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 19 april 2021



Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 941 000	3 941 992	3 895 000
Avsättning inre fond	0	-11 001	0
Hyror lokaler	923 000	938 112	895 000
Hyror parkering	137 000	134 133	137 000
Hyror garage	26 000	26 400	26 000
Hyror förråd	0	1 200	2 000
Kabel-TV intäkter	129 000	129 600	129 000
Hysesrabatt	0	-20 892	0
Vatten-/värmeintäkter	19 000	19 500	19 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	30 561	0
Öresutjämning	0	-33	0
Fakturerade kostnader	0	8 775	0
Extra statligt stöd	0	3 768	0
Övriga intäkter	0	11 032	0
	5 175 000	5 213 148	5 103 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-19 000	-84 069	-77 000
Fastighetskötsel beställning	-70 000	-84 101	-58 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-110 000	-122 500	-47 000
Fastighetskötsel gård beställning	-35 000	-56 787	-28 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-82 382	-150 000
Sotning	0	0	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-210 250	0	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	-2 628	-5 000
Gård	-24 000	-7 408	-22 000
Serviceavtal	-11 000	-24 012	-5 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-24 106	-16 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-525	0
Störningsjour och larm	0	-5 733	0
Brandskydd	0	-20 958	-115 000
	-668 250	-515 209	-530 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-366 000	0	-235 000
Hyseslägenheter	0	-563	0
Lokaler	0	-23 901	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 139	0
Tvättstuga	0	-41 233	0
Källare	0	-1 925	0
Entré/trapphus	0	-38 351	0
Lås	0	-20 153	0
VVS	0	-101 226	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-39 246	0
Ventilation	0	-30 508	0
Elinstallationer	0	-183 760	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 952	0
Tak	0	-18 750	0
Fasad	0	-28 944	0
Balkonger/altaner	0	-6 950	0
Mark/gård/utemiljö	0	-108 080	0
Garage/parkering	0	-44 296	0
Vattenskada	0	-16 711	0
	-366 000	-728 688	-235 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Installationer	0	0	-69 000
VVS	-344 000	-60 000	0
Tak	0	-199 250	0
Fasad	0	-294 688	0
Mark/gård/utemiljö	0	-34 634	0
	-344 000	-588 572	-269 000
Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-113 046	-141 000
Värme	-779 000	-617 898	-732 000
Vatten	-346 000	-365 509	-381 000
Sophämtning/renhållning	-310 000	-243 024	-157 000
Grovsopor	-9 000	-8 087	0
	-1 589 000	-1 347 563	-1 411 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-96 000	-94 176	-125 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-63 000
Samfällighetsavgift	-63 000	-24 240	0
Kabel-TV	-131 000	-137 925	-131 000
	-290 000	-256 341	-319 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-184 000	-187 930	-183 330
	-184 000	-187 930	-183 330
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-6 000	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-30 000	-19 141	-11 000
Juridiska åtgärder	0	-75 474	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 150	0
Hysesförluster	0	-291	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 771	-18 000
Föreningskostnader	-15 000	-21 780	-33 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-4 168	-22 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 367	-2 000
Studieverksamhet	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-418 000	-347 842	-338 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-2 066	-12 000
Administration	-52 000	-18 728	-59 000
Korttidsinventarier	0	-10 184	0
Konsultarvode	0	-138 687	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 480	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	0	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 440	-8 000
	-569 000	-669 570	-515 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-146 000	-175 395	-165 000
Styrelsearvode	-130 000	-99 405	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Övriga arvoden	-2 000	0	0
SPP/Tjänstepension	-1 000	-128	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-100 000	-72 013	-100 000
FORA	-7 000	-7 812	-9 000
	-386 000	-354 753	-406 000
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	-139 000	-138 814	-141 000
	-608 000	-606 166	-610 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 004 250	-5 254 792	-4 478 330
RÖRELSERESULTAT	170 750	-41 644	624 670
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Låneräntor	-355 000	-274 846	-355 000
Övriga räntekostnader	0	-345	0
	-355 000	-275 136	-355 000
RESULTAT	-184 250	-316 780	269 670

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

