



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Passaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:70	1958	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 92 bostadsrätter om totalt 5 020 kvm och 11 lokaler om 601 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 761 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Irene Maria Elisabet Lindroth	Ordförande
Carl Urban Gösta Von Feilitzen	Styrelseledamot
Eva Marianne Åberg	Styrelseledamot
Nora Sundström Skallsjö	Suppleant
Cecilia Berglind	Suppleant

### Valberedning

Irene Lindroth  
Marianne Åberg

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Conny Hewren Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

**2025** • Inga större underhåll gjordes

## Planerade underhåll

**2026** • Hushållsnära sopor enl lag Nya moloker  
Stampsopning i varje lägenhet + gemensamma utrymmen

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
El och Värme	EON
Fastighetsskötare	W.Fastighetsservice Roslagen AB
Fiber	Telia
Fjärrvärme	Solör Bioenergi AB
Kabel TV	Telenor AB
Karbon (undercentralen)	Sandströms VS & Dyk AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Lån	Finopti
Lokalvårdare	Peter Blomqvist
Snöröjning	Stockholms Utemiljö
Sophämtning	Roslagsvatten
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Stockholms Utemiljö
Trädskötsel	Förenade Arboristerna
Underhåll taken	Roger Löfström AB
Vatten	Roslagsvatten

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifterna skedde med 5% 250101 och 5% 250701.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 127 753	5 844 311	5 524 593	5 330 187
Resultat efter fin. poster	922 834	-514 044	-588 454	168 593
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 514 812	1 486 268	1 697 897	1 464 796
Taxeringsvärde	69 973 000	71 392 000	71 392 000	71 392 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	938	885	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	75,0	75,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 659	5 688	5 680	5 719
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 870	4 895	4 889	4 922
Sparande / kvm totalyta, kr	24	33	63	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	36	13	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	201	162	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	161	144	77	76
Energikostnad / kvm totalyta, kr	362	381	251	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	2,92	2,49	-
Räntekänslighet (%)	6,03	6,43	6,75	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	645 272	-	-	645 272
Upplåtelseavgifter	1 529 628	-	-	1 529 628
Fond, yttre underhåll	1 486 268	-181 375	209 919	1 514 812
Balanserat resultat	-20 016 616	-332 669	-209 919	-20 559 204
Årets resultat	-514 044	514 044	922 834	922 834
<b>Eget kapital</b>	<b>-16 869 492</b>	<b>0</b>	<b>922 834</b>	<b>-15 946 658</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 349 285
Årets resultat	922 834
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 919
<b>Totalt</b>	<b>-19 636 370</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-19 636 370</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 127 753	5 844 311
Övriga rörelseintäkter	3	4 042	8 927
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 131 795</b>	<b>5 853 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 881 961	-3 928 207
Övriga externa kostnader	9	-629 658	-599 053
Personalkostnader	10	-411 907	-437 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		784 980	-529 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 138 546</b>	<b>-5 494 437</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 993 249</b>	<b>358 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 261	23 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 081 676	-896 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 070 415</b>	<b>-872 845</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>922 834</b>	<b>-514 044</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>922 834</b>	<b>-514 044</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	9 561 808	8 699 509
Markanläggningar	13	941 727	965 727
Maskiner och inventarier	14	391 846	445 164
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 895 381</b>	<b>10 110 400</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 900 381</b>	<b>10 115 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 015	42 403
Övriga fordringar	16	1 350 041	1 165 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	101 075	141 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 501 131</b>	<b>1 349 145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 802	36 882
SBC klientmedel i SHB		1 058 391	1 069 329
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 071 194</b>	<b>1 106 211</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 572 324</b>	<b>2 455 356</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 472 705</b>	<b>12 570 756</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 174 900	2 174 900
Fond för yttre underhåll		1 514 812	1 486 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 689 712</b>	<b>3 661 168</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 559 204	-20 016 616
Årets resultat		922 834	-514 044
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 636 370</b>	<b>-20 530 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-15 946 658</b>	<b>-16 869 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 736 894	17 380 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 736 894</b>	<b>17 380 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 319 000	10 819 000
Leverantörsskulder		159 427	171 753
Skatteskulder		29 421	14 828
Övriga kortfristiga skulder		296 723	235 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	877 898	817 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 682 469</b>	<b>12 059 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 472 705</b>	<b>12 570 756</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 993 249</b>	<b>358 801</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	-784 980	529 368
	<b>1 208 269</b>	<b>888 169</b>
Erhållen ränta	11 261	23 251
Erlagd ränta	-1 027 228	-873 056
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>192 302</b>	<b>38 364</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 047	-246 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 667	146 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 016</b>	<b>-61 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 675 000	9 506 149
Amortering av lån	-10 819 000	-9 469 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-144 000</b>	<b>36 765</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>181 016</b>	<b>-24 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 887 192</b>	<b>1 912 128</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 068 207</b>	<b>1 887 192</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Passaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,38 - 2,50 %
Markanläggningar	5,00 - 6,60 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Det upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan med 1 305 639kr. Det stora positiva resultat är därmed hänförligt till denna återföring och beror inte på föreningens löpande verksamhet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 521 120	4 254 680
Hysesintäkter lokaler	1 151 021	1 176 585
Hysesintäkter garage	31 200	30 400
Hysesintäkter p-plats	205 200	192 188
Deb. fastighetsskatt	6 312	5 909
Intäkter kabel-TV	129 600	129 600
Avsättning till inre fond	-12 000	-12 000
Elintäkter fasta	4 992	4 992
Uppvärmning	20 484	20 400
Påminnelseavgift	1 080	2 631
Dröjsmålsränta	53	55
Pantsättningsavgift	4 116	6 303
Överlåtelseavgift	13 230	7 165
Administrativ avgift	5 635	588
Andrahandsuthyrning	31 428	24 816
Vidarefakturerade kostnader	14 280	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>6 127 753</b>	<b>5 844 311</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	4 042
Övriga intäkter	4 042	4 885
<b>Summa</b>	<b>4 042</b>	<b>8 927</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	110 768	82 423
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 125	95 501
Fastighetsskötsel gård enl avtal	154 386	155 075
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 506	9 406
Sotning	6 858	22 441
Besiktningar	4 327	16 431
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	30 455
Brandskydd	42 656	146 315
Gårdkostnader	10 790	5 928
Gemensamma utrymmen	28 908	0
Sophantering	12 688	0
Snöröjning/sandning	96 019	145 334
Serviceavtal	34 516	23 394
Förbrukningsmaterial	10 381	13 459
<b>Summa</b>	<b>574 928</b>	<b>746 162</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 620	0
Installationer	0	1 656
Tvättstuga	37 933	36 477
Trapphus/port/entr	14 437	5 225
Källarutrymmen	0	3 907
Sophantering/återvinning	3 782	688
Dörrar och lås/porttele	23 325	52 199
Bastu/pool	0	688
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 374
VVS	59 547	53 506
Ventilation	44 728	50 785
Elinstallationer	21 912	21 071
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 950	0
Tak	0	2 594
Fasader	0	2 000
Mark/gård/utemiljö	44 325	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 938
<b>Summa</b>	<b>265 558</b>	<b>249 108</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gemensamma utrymmen	0	28 125
VVS	0	93 875
Fönster	0	59 375
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>181 375</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	180 724	208 117
Uppvärmning	978 383	1 156 967
Vatten	928 826	831 726
Sophämtning/renhållning	175 698	95 644
Grovsopor	11 704	0
<b>Summa</b>	<b>2 275 335</b>	<b>2 292 454</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	120 963	88 407
Markhyra/vägavgift/avgälder	138 000	46 000
Kabel-TV	234 947	0
Bredband	53 893	133 409
Fastighetsskatt	218 338	205 880
Korr. fastighetsskatt	0	-14 588
<b>Summa</b>	<b>766 141</b>	<b>459 108</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	1 845
Tele- och datakommunikation	12 706	20 799
Juridiska åtgärder	46 719	79 344
Inkassokostnader	7 539	6 205
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	18 125
Styrelseomkostnader	10 776	35 446
Fritids och trivselkostnader	0	14 299
Föreningskostnader	36 779	32 855
Förvaltningsarvode enl avtal	338 872	326 329
Överlåtelsekostnad	22 639	10 031
Pantsättningskostnad	6 174	9 460
Korttidsinventarier	32 314	0
Administration	29 398	9 831
Konsultkostnader	55 275	33 795
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	7 630	0
<b>Summa</b>	<b>629 658</b>	<b>599 053</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	149 350	114 600
Löner till kollektivanst	4 000	6 275
Lön - fastighetsskötare	4 228	6 555
Lön - lokalvård	181 921	177 750
Förändring semesterlöneskuld	-26 094	26 094
SPP/tjänstepension/FORA	9 007	8 793
Arbetsgivaravgifter	88 043	96 195
Löneskatt	1 379	1 547
Övriga personalkostnader	74	0
<b>Summa</b>	<b>411 907</b>	<b>437 810</b>

Anställda under året  
Föreningen har haft 1anställd

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

### RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 081 245	822 905
Dröjsmålsränta	431	0
Övriga finansiella kostnader	0	73 191
<b>Summa</b>	<b>1 081 676</b>	<b>896 096</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 085 044	21 085 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 085 044	21 085 044
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 385 535	-11 942 195
Årets avskrivning	-443 340	-443 340
Återföring felaktig avskrivning	1 305 639	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 523 236	-12 385 535
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	9 561 808	8 699 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 586 789</i>	<i>0</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 625 000	50 148 000
Taxeringsvärde mark	17 348 000	21 244 000
<b>Summa</b>	<b>69 973 000</b>	<b>71 392 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 157 727	1 157 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>1 157 727</b>	<b>1 157 727</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-192 000	-168 000
Årets avskrivning	-24 000	-24 000
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-216 000</b>	<b>-192 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	941 727	965 727

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 647 816	8 647 816
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 647 816</b>	<b>8 647 816</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 202 651	-8 140 623
Årets avskrivning	-53 319	-62 028
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 255 970</b>	<b>-8 202 651</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>391 846</b>	<b>445 164</b>

**NOT 15, LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	238 518	272 555
Skattefordringar	2 681	0
Övriga kortfristiga fordringar	111 828	111 828
Transaktionskonto	997 014	780 981
<b>Summa</b>	<b>1 350 041</b>	<b>1 165 364</b>

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	53 462	35 711
Förutbet fast skötsel	8 243	9 001
Förutbet försäkr premier	30 501	29 469
Förutbet kabel-TV	8 307	25 744
Förutbet bredband	562	41 453
<b>Summa</b>	<b>101 075</b>	<b>141 378</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SBAB				10 675 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,40 %	8 175 000	8 175 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,40 %	9 205 894	9 349 894
Stadshypotek	2028-03-30	3,09 %	10 675 000	
<b>Summa</b>			<b>28 055 894</b>	<b>28 199 894</b>
Varav kortfristig del			8 319 000	10 819 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 335 894 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### **NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	53 788	48 886
Uppl kostn el	17 595	19 722
Uppl kostnad Värme	113 449	98 382
Uppl kostn räntor	148 681	94 233
Uppl kostnad arvoden	0	7 150
Uppl kostn semesterlöner	0	26 094
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	10 446
Förutbet hyror/avgifter	544 385	513 043
<b>Summa</b>	<b>877 898</b>	<b>817 956</b>

#### **NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 090 300	29 090 300


#### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Höjning av medlemsavgiften på 10% 260101.


## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.


Åkersberga 2026-04-13  
Ort och datum

  
Eva Marianne Åberg  
Styrelseledamot

  
Carl Urban Gösta Von Feilitzen  
Styrelseledamot

  
Irene Maria Elisabet Lindroth  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13

  
Conny Hewren  
Revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Passaren

Org.nr. 716400-0759

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passaren för år 2025.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningen finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Passaren för år 2025.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningen vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningen vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Åkersberga den 13 april 2026



Conny Hewrén

Av föreningen utsedd extern revisor