



Välkommen till årsredovisningen för Brf Passaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1958-01-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berga 11:70. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 93 bostadsrätter om totalt 5 191 kvm och 17 lokaler om 386 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Eva Marianne Åberg	Sekreterare
Carl Urban Gösta Von Feilitzen	Suppleant
Markus Eriksson	Styrelseledamot
Irene Maria Elisabet Lindroth	Ordförande
Roger Grönroos (avgick pga flytt)	Styrelseledamot

Valberedning

Jörgen von Walden

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Conny Hewren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byta av takrännor
Grävning utanför lgh 11.H--11.M

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av fönsterbleck i maj
Underhåll av skyddsrummen i januari

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 224 593	5 330 187	5 253 823	5 189 573
Resultat efter fin. poster	-588 454	168 593	-433 877	-316 780
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 697 897	1 464 796	1 611 428	1 650 000
Taxeringsvärde	71 392 000	71 392 000	56 332 000	56 332 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	813	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 491	5 805	5 834	5 842
Skuldsättning per kvm	4 832	4 866	4 890	4 897
Sparande per kvm	63	148	134	151
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	22	22	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	148	135	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	76	66	63
Energikostnad per kvm	251	247	224	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	-	-	-
Räntekänslighet	6,75	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

April 2024 så kommer avgifterna att höjas med 5% parkering/garage med 50:-

Det finns en fundering att göra ytterligare en höjning först i januari 2025 med 5%

Hoppas att räntorna går ner också.

Följa underhållsplanen på bästa sätt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	645 272	-	-	645 272
Upplåtelseavgifter	1 529 628	-	-	1 529 628
Fond, yttre underhåll	1 464 796	-134 407	367 508	1 697 897
Balanserat resultat	-19 575 283	303 000	-367 508	-19 639 791
Årets resultat	168 593	-168 593	-588 454	-588 454
Eget kapital	-15 766 994	0	-588 454	-16 355 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 272 283
Årets resultat	-588 454
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 367 508
Totalt	-20 228 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	425 805
Balanseras i ny räkning	-19 802 440

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 524 593	5 330 187
Övriga rörelseintäkter	3	23 598	50 097
Summa rörelseintäkter		5 548 191	5 380 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 878 843	-3 231 298
Övriga externa kostnader	9	-631 971	-618 849
Personalkostnader	10	-416 117	-438 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 368	-559 363
Summa rörelsekostnader		-5 456 299	-4 848 390
RÖRELSERESULTAT		91 891	531 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 540	4 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-702 885	-367 800
Summa finansiella poster		-680 345	-363 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-588 454	168 593
ÅRETS RESULTAT		-588 454	168 593

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 142 849	9 586 189
Markanläggningar	13	989 727	1 013 727
Maskiner och inventarier	14	507 192	569 220
Summa materiella anläggningstillgångar		10 639 768	11 169 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 644 768	11 174 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 951	35 745
Övriga fordringar	16	2 162 792	2 339 269
Summa kortfristiga fordringar		2 232 743	2 375 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 471	5 000
Summa kassa och bank		1 471	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 234 214	2 380 014
SUMMA TILLGÅNGAR		12 878 982	13 554 151

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 174 900	2 174 900
Fond för yttre underhåll		1 697 897	1 464 796
Summa bundet eget kapital		3 872 797	3 639 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 639 791	-19 575 283
Årets resultat		-588 454	168 593
Summa fritt eget kapital		-20 228 245	-19 406 690
SUMMA EGET KAPITAL		-16 355 448	-15 766 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 988 129	20 036 384
Summa långfristiga skulder		19 988 129	20 036 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 175 000	8 319 765
Leverantörsskulder		197 247	181 845
Skatteskulder		24 097	12 890
Övriga kortfristiga skulder		309 021	211 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	540 936	559 234
Summa kortfristiga skulder		9 246 301	9 284 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 878 982	13 554 151

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 891	531 894
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	529 368	559 363
	621 259	1 091 256
Erhållen ränta	22 540	4 499
Erlagd ränta	-691 460	-315 610
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-47 661	780 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 012	-12 920
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 880	-52 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 793	714 620
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-193 020	-144 765
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193 020	-144 765
ÅRETS KASSAFLÖDE	-198 813	569 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 110 940	1 541 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 912 128	2 110 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Passaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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, 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:

Markanläggningar	5 - 6,6 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,38 - 2,5 %
Byggnad	1,5 %

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.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 041 108	3 981 651
Hysesintäkter lokaler	1 102 347	1 021 565
Hysesintäkter garage	29 200	26 400
Hysesintäkter p-plats	168 400	133 350
Hysesintäkter p-plats, moms	0	750
Deb. fastighetskatt	5 916	0
Intäkter kabel-TV	129 600	129 600
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 246	0
Avsättning till inre fond	-12 000	-12 001
Vatten	0	15 380
Elintäkter fasta	2 496	0
Uppvärmning	20 040	4 120
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	457	0
Pantsättningsavgift	9 408	11 592
Överlåtelseavgift	13 025	0
Andrahandsuthyrning	16 002	17 780
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	5 524 593	5 330 187

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	137	6 611
Försäkringsersättning	23 461	43 486
Summa	23 598	50 097

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	146 896	75 053
Fastighetsskötsel utöver avtal	103 746	34 131
Fastighetsskötsel gård enl avtal	172 011	122 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	66 659	32 511
Sotning	5 533	59 416
Brandskydd	22 139	15 105
Bevakning	0	2 738
Myndighetstillsyn	7 911	19 950
Gårdkostnader	426	9 442
Gemensamma utrymmen	13 236	23 142
Sophantering	44 784	755
Snöröjning/sandning	175 112	87 451
Serviceavtal	23 082	29 356
Förbrukningsmaterial	49 876	16 597
Summa	831 412	528 146

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	37 520
Tvättstuga	30 989	24 151
Sophantering/återvinning	3 758	0
Dörrar och lås/porttele	20 206	8 611
VVS	63 256	65 164
Ventilation	11 971	22 750
Elinstallationer	25 068	4 351
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 397	0
Tak	273 070	3 419
Mark/gård/utemiljö	3 000	0
Vattenskada	0	123 017
Skador/klotter/skadegörelse	0	43 097
Summa	432 715	332 080

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	25 500	0
VVS	4 844	0
Ventilation	230 150	0
Elinstallationer	0	13 125
Tele/TV/bredband/porttelefon	498	20 355
Fasader	0	18 081
Balkonger/altaner	0	9 896
Mark/gård/utemiljö	164 813	72 950
Summa	425 805	134 407

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Ei	73 743	130 724
Uppvärmning	944 959	863 328
Vatten	446 944	443 133
Sophämtning/renhållning	182 230	197 484
Grovsopor	0	1 113
Summa	1 647 876	1 635 782

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	111 736	157 610
Markhyra/väggavgift/avgälder	90 000	60 480
Kabel-TV	0	132 424
Bredband	132 424	6 752
Fastighetsskatt	206 875	243 748
Korr. fastighetsskatt	0	-131
Summa	541 035	600 883

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 050	13 634
Juridiska åtgärder	25 376	37 660
Inkassokostnader	9 427	2 824
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 125	60
Revisionsarvoden extern revisor	24 975	17 875
Styrelseomkostnader	3 266	3 602
Fritids och trivselkostnader	7 366	0
Föreningskostnader	39 362	22 789
Förvaltningsarvode enl avtal	320 903	318 469
Överlåtelsekostnad	14 706	0
Pantsättningskostnad	12 081	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 589
Korttidsinventarier	16 746	0
Administration	60 111	131 783
Konsultkostnader	61 595	53 245
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
Föreningsavgifter	7 563	0
Summa	631 971	618 849

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	162 300	145 200
Lön - fastighetsskötare	15 711	189 032
Lön - lokalvård	140 812	4 688
Övriga arvoden	0	4 000
SPP/tjänstepension/FORA	7 634	7 710
Arbetsgivaravgifter	89 660	86 299
Löneskatt	0	1 952
Summa	416 117	438 881

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	702 885	367 788
Dröjsmålsränta	-0	0
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	702 885	367 800

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 222 644	21 222 644
Årets inköp	-137 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 085 044	21 222 644
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 636 455	-11 193 103
Årets avskrivning	-305 740	-443 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 942 195	-11 636 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 142 849	9 586 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 148 000	50 148 000
Taxeringsvärde mark	21 244 000	21 244 000
Summa	71 392 000	71 392 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 157 727	1 157 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 157 727	1 157 727
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-144 000	-120 000
Årets avskrivning	-24 000	-24 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 000	-144 000
Utgående restvärde enligt plan	989 727	1 013 727

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 647 816	8 647 816
Utgående anskaffningsvärde	8 647 816	8 647 816
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 078 595	-7 986 585
Avskrivningar	-62 028	-92 010
Utgående avskrivning	-8 140 623	-8 078 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	507 192	569 220

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	249 254	230 448
Klientmedel	0	1 051 759
Inkasso	0	2 881
Övriga kortfristiga fordringar	2 881	0
Transaktionskonto	842 483	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 182
Summa	2 162 792	2 339 269

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2023-10-30	3,76 %	8 175 000	8 175 000
SBAB	2024-02-12	1,06 %	9 313 129	9 506 149
SBAB	2025-04-15	2,58 %	10 675 000	10 675 000
Summa			28 163 129	28 356 149
Varav kortfristig del			8 175 000	8 319 765

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 198 029 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	71 193	59 768
Uppl kostn semesterlöner	0	21 737
Förutbet hyror/avgifter	469 743	477 729
Summa	540 936	559 234


NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 090 300	29 090 300

Underskrifter


Åkersberga, 2024-04-18
Ort och datum


Eva Marianne Åberg
Sekreterare


Markus Eriksson
Styrelseledamot

Irene Lindroth
Irene Maria Elisabet Lindroth
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18


Conny Hewren
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 2023. 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 2023 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 2023 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 18 april 2024



Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor