



Välkommen till årsredovisningen för Brf Passaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplýsning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-03-29 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:70	1958	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 92 bostadsrätter om totalt 4 958 kvm och 10 lokaler om 803 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 761 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Jörgen von Walden (avslut pga flytt)

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bernt Lennart Conny Hewrén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

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

- 2024** ● Fönster av fönsterbleck i maj
Underhåll av skyddsrummen i januari
Stampsolning i alla lägenheter

Planerade underhåll

- 2025** ● Hushållsnära sopor enligt lag. Nya moloker

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgiften höjdes med 5% i juli -24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 844 311	5 524 593	5 330 187	5 253 823
Resultat efter fin. poster	-514 044	-588 454	168 593	-433 877
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 486 268	1 697 897	1 464 796	1 611 428
Taxeringsvärde	71 392 000	71 392 000	71 392 000	56 332 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,0	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 688	5 680	5 719	5 834
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 895	4 889	4 922	4 890
Sparande per kvm totalyta, kr	33	63	148	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	13	22	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	162	148	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	144	77	76	66
Energikostnad per kvm totalyta, kr	381	251	247	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,49	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust härrör från utfört underhåll samt att avskrivningar inte fullt ut täcks med avgiften. Avgiften höjdes med 5% från januari 2025. Föreningens underhållsbehov följer underhållsplanen och de år då underhåll utförs kan detta medföra negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	645 272	-	-	645 272
Upplåtelseavgifter	1 529 628	-	-	1 529 628
Fond, yttre underhåll	1 697 897	-425 805	214 629	1 486 268
Balanserat resultat	-19 639 791	-162 649	-214 176	-20 016 616
Årets resultat	-588 454	588 454	-514 044	-514 044
Eget kapital	-16 355 448	0	-514 044	-16 869 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 802 440
Årets resultat	-514 044
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 176
Totalt	-20 530 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	181 375
Balanseras i ny räkning	-20 349 285

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 844 311	5 524 593
Övriga rörelseintäkter	3	8 927	23 598
Summa rörelseintäkter		5 853 238	5 548 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 928 207	-3 878 843
Övriga externa kostnader	9	-599 053	-631 971
Personalkostnader	10	-437 810	-416 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 368	-529 368
Summa rörelsekostnader		-5 494 437	-5 456 299
RÖRELSERESULTAT		358 801	91 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 251	22 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-896 096	-702 885
Summa finansiella poster		-872 845	-680 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-514 044	-588 454
ÅRETS RESULTAT		-514 044	-588 454

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	8 699 509	9 142 849
Markanläggningar	13	965 727	989 727
Maskiner och inventarier	14	445 164	507 192
Summa materiella anläggningstillgångar		10 110 400	10 639 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 115 400	10 644 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 403	69 951
Övriga fordringar	16	2 234 693	2 162 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	141 378	0
Summa kortfristiga fordringar		2 418 474	2 232 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 882	1 471
Summa kassa och bank		36 882	1 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 455 356	2 234 214
SUMMA TILLGÅNGAR		12 570 756	12 878 982

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 174 900	2 174 900
Fond för yttre underhåll		1 486 268	1 697 897
Summa bundet eget kapital		3 661 168	3 872 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 016 616	-19 639 791
Årets resultat		-514 044	-588 454
Summa fritt eget kapital		-20 530 660	-20 228 245
SUMMA EGET KAPITAL		-16 869 492	-16 355 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 380 894	19 988 129
Summa långfristiga skulder		17 380 894	19 988 129
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 819 000	8 175 000
Leverantörsskulder		171 753	197 247
Skatteskulder		14 828	24 097
Övriga kortfristiga skulder		235 816	309 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	817 956	540 936
Summa kortfristiga skulder		12 059 354	9 246 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 570 756	12 878 982

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 801	91 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	529 368	529 368
	888 169	621 259
Erhållen ränta	23 251	22 540
Erlagd ränta	-873 056	-691 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 364	-47 661
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-246 078	-53 012
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 013	94 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 701	-5 793
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 506 149	0
Amortering av lån	-9 469 384	-193 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	36 765	-193 020
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 936	-198 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 912 128	2 110 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 887 192	1 912 128

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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, 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 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 254 680	4 041 108
Hysesintäkter lokaler	1 176 585	1 102 347
Hysesintäkter garage	30 400	29 200
Hysesintäkter p-plats	192 188	168 400
Deb. fastighetsskatt	5 909	5 916
Intäkter kabel-TV	129 600	129 600
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 246
Avsättning till inre fond	-12 000	-12 000
Elintäkter fasta	4 992	2 496
Uppvärmning	20 400	20 040
Påminnelseavgift	2 631	840
Dröjsmålsränta	55	457
Pantsättningsavgift	6 303	9 408
Överlåtelseavgift	7 165	13 025
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	24 816	16 002
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	5 844 311	5 524 593

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	4 042	0
Övriga intäkter	4 885	137
Försäkringsersättning	0	23 461
Summa	8 927	23 598

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	82 423	146 896
Fastighetsskötsel utöver avtal	95 501	103 746
Fastighetsskötsel gård enl avtal	155 075	172 011
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 406	66 659
Sotning	22 441	5 533
Besiktningar	16 431	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 455	0
Brandskydd	146 315	22 139
Myndighetstillsyn	0	7 911
Gårdkostnader	5 928	426
Gemensamma utrymmen	0	13 236
Sophantering	0	44 784
Snöröjning/sandning	145 334	175 112
Serviceavtal	23 394	23 082
Förbrukningsmaterial	13 459	49 876
Summa	746 162	831 412

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	1 656	0
Tvättstuga	36 477	30 989
Trapphus/port/entr	5 225	0
Källarutrymmen	3 907	0
Sophantering/återvinning	688	3 758
Dörrar och lås/porttele	52 199	20 206
Bastu/pool	688	0
Övriga gemensamma utrymmen	16 374	0
VVS	53 506	63 256
Ventilation	50 785	11 971
Elinstallationer	21 071	25 068
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 397
Tak	2 594	273 070
Fasader	2 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 000
Skador/klotter/skadegörelse	1 938	0
Summa	249 108	432 715

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	0	25 500
Gemensamma utrymmen	28 125	0
VVS	93 875	4 844
Ventilation	0	230 150
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	498
Fönster	59 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	164 813
Summa	181 375	425 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	208 117	73 743
Uppvärmning	1 156 967	944 959
Vatten	831 726	446 944
Sophämtning/renhållning	95 644	182 230
Summa	2 292 454	1 647 876

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 407	111 736
Markhyra/vägavgift/avgälder	46 000	90 000
Bredband	133 409	132 424
Fastighetsskatt	205 880	206 875
Korr. fastighetsskatt	-14 588	0
Summa	459 108	541 035

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	0
Tele- och datakommunikation	20 799	15 050
Juridiska åtgärder	79 344	25 376
Inkassokostnader	6 205	9 427
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5 125
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	24 975
Styrelseomkostnader	35 446	3 266
Fritids och trivselkostnader	14 299	7 366
Föreningskostnader	32 855	39 362
Förvaltningsarvode enl avtal	326 329	320 903
Överlåtelsekostnad	10 031	14 706
Pantsättningskostnad	9 460	12 081
Korttidsinventarier	0	16 746
Administration	9 831	60 111
Konsultkostnader	33 795	61 595
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	7 630
Föreningsavgifter	0	7 563
Summa	599 053	631 971

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	162 300
Löner till kollektivanst	6 275	0
Lön - fastighetsskötare	6 555	15 711
Lön - lokalförbruk	177 750	140 812
Förändring semesterlöneskuld	26 094	0
SPP/tjänstepension/FORA	8 793	7 634
Arbetsgivaravgifter	96 195	89 660
Löneskatt	1 547	0
Summa	437 810	416 117

Anställda under året
Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	822 905	702 885
Dröjsmålsränta	0	-0
Övriga finansiella kostnader	73 191	0
Summa	896 096	702 885

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 085 044	21 222 644
Årets inköp	0	-137 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 085 044	21 085 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 942 195	-11 636 455
Årets avskrivning	-443 340	-305 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 385 535	-11 942 195
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 699 509	9 142 849
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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 157 727	1 157 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 157 727	1 157 727
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-168 000	-144 000
Årets avskrivning	-24 000	-24 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-192 000	-168 000
Utgående restvärde enligt plan	965 727	989 727

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 647 816	8 647 816
Utgående anskaffningsvärde	8 647 816	8 647 816
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 140 623	-8 078 595
Avskrivningar	-62 028	-62 028
Utgående avskrivning	-8 202 651	-8 140 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	445 164	507 192

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	272 555	249 254
Övriga kortfristiga fordringar	111 828	2 881
Transaktionskonto	780 981	842 483
Borgo räntekonto	1 069 329	1 068 174
Summa	2 234 693	2 162 792

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 711	0
Förutbet fast skötsel	9 001	0
Förutbet försäkr premier	29 469	0
Förutbet kabel-TV	25 744	0
Förutbet bredband	41 453	0
Summa	141 378	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	-	-	0	9 313 129
SBAB	2025-04-16	2,58 %	10 675 000	10 675 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,40 %	8 175 000	8 175 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,40 %	9 349 894	0
Summa			28 199 894	28 163 129
Varav kortfristig del			10 819 000	8 175 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 479 894 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	48 886	0
Uppl kostn el	19 722	0
Uppl kostnad Värme	98 382	0
Uppl kostn räntor	94 233	71 193
Uppl kostnad arvoden	7 150	0
Uppl kostn semesterlöner	26 094	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 446	0
Förutbet hyror/avgifter	513 043	469 743
Summa	817 956	540 936

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 090 300	29 090 300

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av medlemsavgift med 5% i januari. Ej garage+P-platser.

Underskrifter

ÅREDOVISNING, 2024 - 03 - 25

Ort och datum



Eva Marianne Åberg
Sekreterare



Carl Urban Gösta Von Feilitzen
Styrelseledamot



Irene Maria Elisabet Lindroth
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-25



Bernt Lennart 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 2024. 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 2024 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 2024 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 ²⁵7/3 2025



Conny Hewrén
Av föreningen vald
extern revisor