

Årsredovisning för

BRF Passaren

718500-0622

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Passaren, 718500-0622 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets utgång var medlemsantalet 87 st fördelade på 74 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Anneli Kihlstrand

Ledamöter

Bjarne Persson
Christoffer Eriksson
Thomy Lundkvist
Carl-Gunnar Oelke

Suppleanter

Bengt Darin
Carina Björling

Revisor

Lina André

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

Under året har styrelsen beviljat tre lägenhetsöverlåtelser. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda sammanträden utöver en ordinarie föreningsstämma och ett konstituerande möte som hölls 2024-06-24.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Pennan 4, Passaren 1
Adress:	Mejerigatan 1 A-D, Tallbacken 2, 4, 6, 8, Vingåkersvägen 47, 49 och Skogsgläntan 3, 5, 7
Byggår:	1949-1951
Taxeringsvärde:	28 914 000 kr varav byggnadsvärde 22 616 000 kr
Total boyta:	4 558 m ²
Lokalyta:	948 m ²
Fastighetens areal:	8 932 m ²
Lägenhetsfördelning:	74 st lägenheter fördelade på 4 huskroppar
1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	43 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	2 st
Lokaler	7 st
P-anläggning:	
Garage	20 st
P-platser	42 st
Gästparkering	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rensning av cyklar som inte har någon ägare har tagits bort ur alla källarutrymmen, kastas våren 2025.
- Målning av markeringar för bilarna och även ledstängerna till källarna.
- 2 st träd har klippts.
- Lekstugan har tagits bort på grund av slitage.
- Renovering av tvättstugorna, Mejerigatans tvättstugor åtgärdas under jan-feb 2025.
- En torktumlare har köpts in till Vingåkersvägen och en till Tallbacken. En mangel har köpts in till Mejerigatan.
- Vattenläckan på Vingåkersvägen är åtgärdad.
- Skyltskåpen är utbytta i alla lägenhetshus.
- Värdena av radon är fortfarande för höga i 8 st lägenheter, samarbe pågår med Radea AB för åtgärd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Avgiftshöjning med 3,5% från 2025-01-01 på lägenheter, garage och parkering och från 2025-02-01 på lokalhyra.

Flerårsöversikt

	2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	3 071 667	4 547 232	2 954 068	2 796 404
Resultat efter finansiella poster	-117 695	597 901	-269 064	434 523
Resultat i % av nettoomsättningen	-3,8	13,1	-9,1	15,5
Soliditet (%)	15,9	16,4	12,8	13,7
Balansomslutning	15 425 635	15 669 775	15 373 415	16 360 430
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	620	612	597	566
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	90%	91%	91%	92%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 716	2 754	2 812	2 851
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 248	2 280	2 328	2 360
Räntekänslighet (%) *	4,4	4,5	4,7	5,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	12	207	167	146
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	233	226	221

* Kabel-TV ingår i årsavgiften

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Beslut om höjning av årsavgifterna med 3,5% per 2025-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 600	1 014 466	861 841	597 901
Resultat disp enligt stämmobeslut			597 901	-597 901
Fondavsättning enligt stämmobeslut		64 000	-64 000	
Årets resultat				-117 695
Belopp vid årets slut	94 600	1 078 466	1 395 742	-117 695

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	1 395 742
Årets resultat	-117 695
Totalt	1 278 047

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	86 800
Extra avsättning	23 200
Balanseras i ny räkning	1 168 047
Totalt	1 278 047

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	3 071 667	4 547 232
Övriga rörelseintäkter		49 837	26 809
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		3 121 504	4 574 041
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 288 720	-2 846 228
Personalkostnader	3	-198 220	-207 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-228 394	-344 525
Summa rörelsekostnader		-2 715 334	-3 398 174
Rörelseresultat		406 170	1 175 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 319	26 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 184	-604 825
Summa finansiella poster		-523 865	-577 966
Resultat efter finansiella poster		-117 695	597 901
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-117 695	597 901
Skatter			
Årets resultat		-117 695	597 901

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 231 691	13 412 785
Inventarier, verktyg och installationer	5	212 850	260 150
Summa materiella anläggningstillgångar		13 444 541	13 672 935
Summa anläggningstillgångar		13 444 541	13 672 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 970	34 846
Övriga fordringar		3 288	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 345	25 599
Summa kortfristiga fordringar		72 603	60 445
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 908 491	1 936 395
Summa kassa och bank		1 908 491	1 936 395
Summa omsättningstillgångar		1 981 094	1 996 840
SUMMA TILLGÅNGAR		15 425 635	15 669 775

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 600	94 600
Fond fastighetsunderhåll		1 078 466	1 014 466
Summa bundet eget kapital		1 173 066	1 109 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 395 742	861 841
Årets resultat		-117 695	597 901
Summa fritt eget kapital		1 278 047	1 459 742
Summa eget kapital		2 451 113	2 568 808
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	11 414 262	10 134 847
Summa långfristiga fordringar		11 414 262	10 134 847
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	964 335	2 420 014
Leverantörsskulder		110 389	105 099
Skatteskulder		7 857	22 907
Övriga skulder		47 471	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	430 208	418 100
Summa kortfristiga skulder		1 560 260	2 966 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 425 635	15 669 775

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2022-07-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	406 170	1 175 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	228 394	344 525
	<u>634 564</u>	<u>1 520 392</u>
Erhållen ränta	47 319	26 859
Erlagd ränta	-571 184	-604 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>110 699</u>	<u>942 426</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-12 158	26 337
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	49 819	-37 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>148 360</u>	<u>931 618</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-176 264	-264 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-176 264</u>	<u>-264 396</u>
Årets kassaflöde	<u>-27 904</u>	<u>667 222</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 936 395</u>	<u>1 269 173</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 908 491</u>	<u>1 936 395</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100
Garage	20
Installationer	10
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Arsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Arsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	2 785 632	4 137 417
Intäkter Lokaler	122 004	181 206
Intäkter Garage	60 480	85 806
Intäkter Parkeringsplatser	52 815	75 180
Intäkter Hushållsel	360	540
Intäkter Kabel-TV	38 184	46 620
Intäkter Överlåtelseavgifter	4 176	7 872
Intäkter Pantsättningsavgifter	2 292	4 725
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	5 724	7 866
Summa	3 071 667	4 547 232

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Fastighetsel	74 377	144 107
Värme	750 320	1 000 951
Vatten och avlopp	351 402	446 223
Städning	67 356	98 597
Sophämtning	104 270	114 643
Snöröjning	31 638	82 538
Trädgårdsskötsel	142 031	204 212
Reparation och underhåll av fastighet	344 061	227 669
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	94 218	141 327
Fastighetsförsäkringspremier	111 322	145 532
Förbrukningsinventarier	58 601	1 695
Förbrukningsmaterial	30 479	11 113
Datakommunikation	7 488	10 728
Ersättningar till revisor	21 000	12 000
Redovisningstjänster	61 250	100 173
Bankkostnader	4 049	4 665
Kabel-TV	28 584	54 022
Övriga externa kostnader	6 274	46 033
Summa	2 288 720	2 846 228

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Löner till kollektivanställda	28 350	15 540
Styrelsearvoden	129 350	146 980
Sociala kostnader	40 520	44 901
Summa	198 220	207 421

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 195 220	18 195 220
	<u>18 195 220</u>	<u>18 195 220</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 782 435	-4 508 860
-Årets avskrivning enligt plan	-181 094	-273 575
	<u>-4 963 529</u>	<u>-4 782 435</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 231 691	13 412 785
Bokfört värde byggnader	13 142 771	13 323 504
Bokfört värde mark	88 920	88 920
Bokfört värde garage	0	361
	<u>13 231 691</u>	<u>13 412 785</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	547 439	547 439
	<u>547 439</u>	<u>547 439</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-287 289	-216 339
-Årets avskrivning enligt plan	-47 300	-70 950
	<u>-334 589</u>	<u>-287 289</u>
Redovisat värde vid årets slut	212 850	260 150

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Sörmlands Sparbank 620-6	rörligt	4,38%	830 103	872 135
Sörmlands Sparbank 330-7	rörligt	4,38%	1 957 800	1 979 800
Sörmlands Sparbank 482-3	rörligt	4,13%	3 181 544	3 232 776
Sörmlands Sparbank 637-0	rörligt	4,38%	2 498 400	2 498 400
Sörmlands Sparbank 493-7	rörligt	4,46%	1 667 000	1 703 000
Sörmlands Sparbank 591-2	2026-09-30	3,95%	2 243 750	2 268 750
			12 378 597	12 554 861
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-176 264	-176 264
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-788 071	-2 243 750
Kvarstående långfristig del			11 414 262	10 134 847
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-11 414 262	-10 134 847
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 549 600	14 549 600
Summa ställda säkerheter	14 549 600	14 549 600

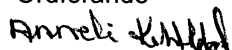
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	0	1 073
Förutbetalda intäkter	261 537	255 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 671	161 585
	430 208	418 100

Underskrifter

Katrineholm 2025-04-22

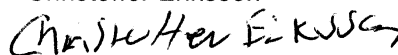
Anneli Kihlstrand
Ordförande



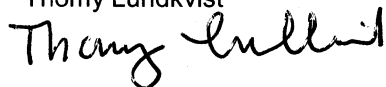
Bjarne Persson



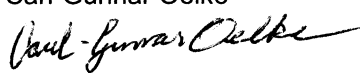
Christoffer Eriksson



Thomy Lundkvist



Carl-Gunnar Oelke



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-06



Lina André
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Passaren

Orgnr: 718500-0622

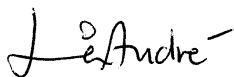
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Passaren för förvaltningsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2025- 05-06



Lina André
Förtroendevald revisor