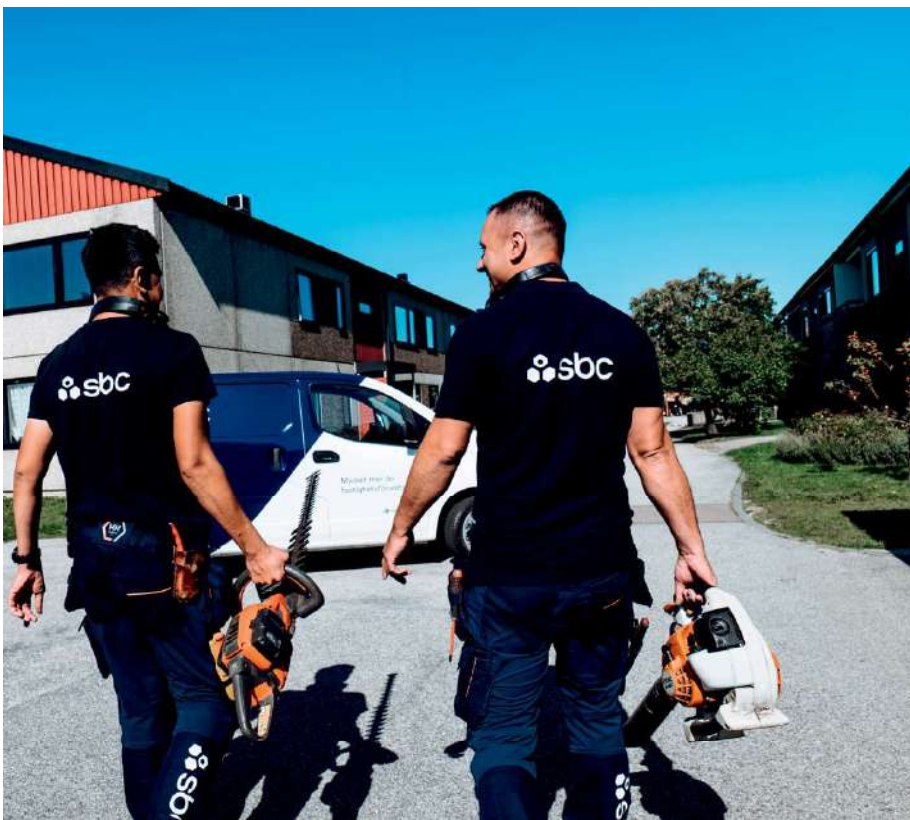




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Passadvinden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Passadvinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lina Jonsson	Ordförande
Sofie Johnsson	Ledamot
Bo Mogård	Ledamot
Carl Johan Sjöstrand	Ledamot
Petra Zielinski	Ledamot
John Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision
Mats Jansson	Ordinarie Intern	
Maria Mattisson	Suppleant Intern	

Valberedning

Ingemar Holmgren
Josefine Loob

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Passadvinden 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

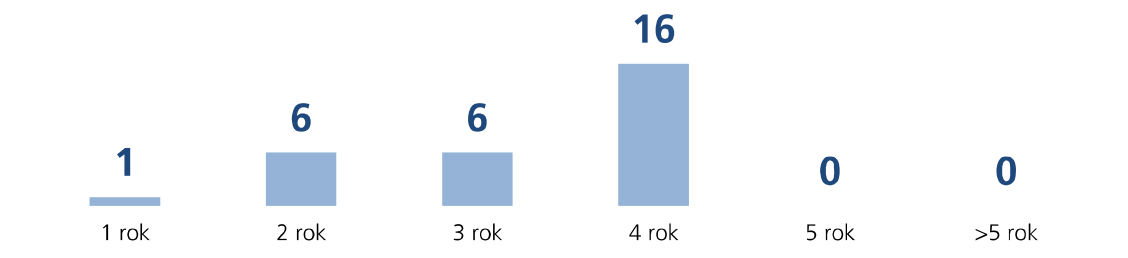
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 080 m², varav 2 080 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppstammar i grunden	2020	
Spolning av avloppstammar	2020	
Borttagning av klångväxter på fasad	2018	
OVK-besiktning	2018 - 2024	Godkänd efter åtgärd och ombesiktning
Målning träfasad på förrådsbyggnad	2018	
Energideklaration	2018	
Borttagning av mossor på förråd	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2021	uppskjutet
Byte av termostatventiler	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

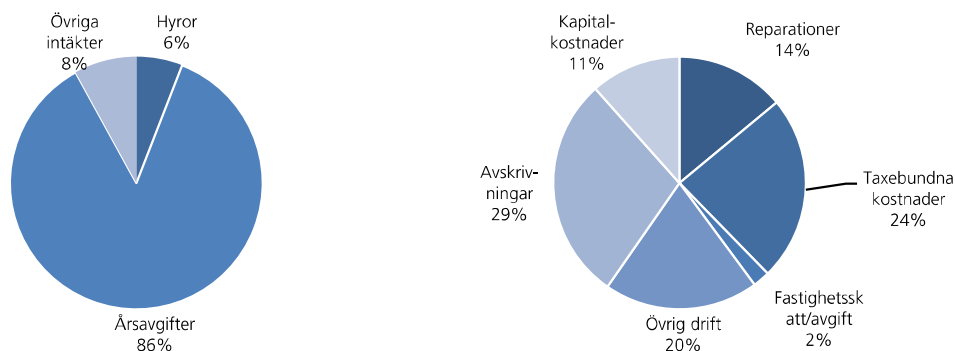
Avtal	Leverantör
SBC	Fastighetsförvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
DB Tak & Entreprenad	Skottning av tak
Smart trappstädning	Städning från 2022-02-01

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	838 201	2 760 551
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 935 675	1 837 050
Finansiella intäkter	184	54
Ökning av långfristiga skulder	0	2 524 957
Ökning av kortfristiga skulder	30 372	72 619
	1 966 230	4 434 680
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 136 464	6 050 120
Finansiella kostnader	219 690	261 385
Ökning av kortfristiga fordringar	144 270	45 525
Minskning av långfristiga skulder	130 494	0
	1 630 918	6 357 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 173 513	838 201
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	335 312	-1 922 350

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen bytt teknisk förvaltare och därmed även fastighetsskötare. En besiktning av huset gjordes under hösten som inte visade några större problem. En vattenskada i en av föreningens lägenheter belastar det ekonomiska resultat för 2021 med ca 40 000 kronor som vid tiden för bokslutet inte täckts av föreningens fastighetsförsäkring. Vissa förhoppningar finns om att delar av detta kan komma att ersättas under 2022. Under 2021 har 3 ytterligare laddplatser installerats och det finns nu 5 laddplatser i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	797	793	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 026	11 089	9 875	9 933
Elkostnad/m ² totalyta	26	18	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	112	107	109	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	22	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	126	112	92
Soliditet (%)	67	67	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-5 021	107	108
Nettoomsättning (tkr)	1 784	1 759	1 721	1 723

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 080 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 655 000	0	0	49 655 000
Fond för yttre underhåll	258 442	258 442	-1 846 589	1 846 589
S:a bundet eget kapital	49 913 442	258 442	-1 846 589	51 501 589
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 311 582	-258 442	-3 174 008	120 868
Årets resultat	33 508	33 508	5 020 597	-5 020 597
S:a ansamlad förlust	-3 278 074	-224 934	1 846 589	-4 899 729
S:a eget kapital	46 635 368	33 508	0	46 601 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 053 140
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 442
summa balanserat resultat	-3 278 074

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 278 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 784 245	1 759 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 430	77 964
Summa rörelseintäkter		1 935 675	1 837 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-949 625	-5 791 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 401	-232 036
Personalkostnader	Not 6	-39 438	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 196	-546 196
Summa rörelsekostnader		-1 682 660	-6 596 316
RÖRELSERESULTAT		253 014	-4 759 266
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 690	-261 385
Summa finansiella poster		-219 506	-261 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 508	-5 020 597
ÅRETS RESULTAT		33 508	-5 020 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	68 532 705	69 078 901
Summa materiella anläggningstillgångar	68 532 705	69 078 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 532 705	69 078 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 224 153	883 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	139 156	0
Summa kortfristiga fordringar	1 363 309	883 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 363 309	883 727
SUMMA TILLGÅNGAR	69 896 014	69 962 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 655 000	49 655 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	258 442	1 846 589
Summa bundet eget kapital		49 913 442	51 501 589
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 311 582	120 868
Årets resultat		33 508	-5 020 597
Summa ansamlad förlust		-3 278 074	-4 899 729
SUMMA EGET KAPITAL		46 635 368	46 601 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 458 903	13 178 371
Summa långfristiga skulder		13 458 903	13 178 371
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 475 994	9 887 020
Leverantörsskulder		52 362	50 465
Skatteskulder		83 752	81 374
Övriga skulder		12 284	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	177 351	151 254
Summa kortfristiga skulder		9 801 743	10 182 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 896 014	69 962 628

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 666 655	1 658 405
Hyror parkering	114 184	100 638
Elintäkter laddstolpe	3 368	0
Öresutjämning	37	43
	1 784 245	1 759 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	8 500	18 423
Försäkringsersättning	139 156	60 047
Övriga intäkter	3 774	-506
	151 430	77 964

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 147	23 256
	Fastighetsskötsel beställning	3 904	0
	Snöröjning/sandning	10 625	21 000
	Städning entreprenad	34 500	33 960
	Städning enligt beställning	0	8 969
	Mattvätt/Hyrmattor	8 658	9 063
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Myndighetstillsyn	1 490	21 600
	Soppantering	5 083	0
	Gård	2 623	9 283
	Serviceavtal	23 944	13 061
	Förbrukningsmateriel	1 515	3 491
	Teleport/hissanläggning	2 700	0
		110 903	147 351
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	28 875
	Entré/trapphus	3 315	13 083
	Lås	1 567	3 602
	VVS	1 361	10 080
	Elinstallationer	1 527	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 625	0
	Hiss	35 048	43 163
	Tak	13 225	0
	Garage/parkering	49 025	0
	Skador/klotter/skadegörelse	155 995	0
	Vattenskada	3 444	115 766
		266 132	214 569
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	4 766 445
	Garage/parkering	0	39 531
		0	4 805 976
	Taxebundna kostnader		
	El	53 574	38 186
	Värme	233 480	223 014
	Vatten	67 362	63 277
	Sophämtning/renhållning	96 171	93 845
		450 587	418 322
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 720	44 495
	Självrisk	0	88 688
	Bredband	30 972	30 958
		79 692	164 141
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 311	41 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	949 625	5 791 800

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	3 396
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 750
	Föreningskostnader	450	1 438
	Styrelseomkostnader	3 482	0
	Förvaltningsarvode	101 655	54 532
	Administration	1 230	1 235
	Konsultarvode	23 072	154 685
		147 401	232 036
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
	Sociala kostnader	9 438	6 284
		39 438	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	546 196	546 196
		546 196	546 196
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 385 000	73 385 000
	Utgående anskaffningsvärde	73 385 000	73 385 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 306 099	-3 759 903
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 196	-546 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 852 295	-4 306 099
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 532 705	69 078 901
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 106 000	22 106 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		61 000 000	61 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
		61 000 000	61 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	50 640	39 934	
	Klientmedel hos SBC	545 348	838 201	
	Fordringar kreditfakturor	0	5 592	
	Räntekonto hos SBC	628 165	0	
		1 224 153	883 727	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	139 156	0	
		139 156	0	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	1 846 589	1 588 147	
	Reservering enligt stadgar	258 442	258 442	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 846 589	0	
	Vid årets slut	258 442	1 846 589	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SBAB 0,690 %	2 650 000	2 650 000	2022-04-01
	SBAB 0,810 %	7 110 000	7 110 000	2024-03-13
	SBAB 1,260 %	6 754 500	6 813 500	2022-01-12
	SBAB 0,740 %	6 420 397	6 491 891	2023-08-15
	Summa skulder till kreditinstitut	22 934 897	23 065 391	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-9 475 994	-9 887 020	
		13 458 903	13 178 371	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 577 427 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 730 000	23 730 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 867	0
	Avgifter och hyror	144 484	151 254
		177 351	151 254
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Mossborttagning på balkonger ska genomföras under våren 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lina Jonsson
Ordförande

Sofie Johnsson
Ledamot

Bo Mogård
Ledamot

Carl Johan Sjöstrand
Ledamot

Petra Zielinski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

Mats Jansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Passadvinden , org.nr. 769612-0844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passadvinden för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens 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 en förening 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Passadvinden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Mats Jansson
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 244a7d191705b8b3ddf865b3ae172b05e03daa8c6863028f968ee17178cebd6f524b63acc8f176d3e7c66bfff18271975ed42bdcdbd97ef5743dce33eabd430c96

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 666 000	1 666 655	1 666 000
Hyror parkering	108 000	114 184	117 000
Elintäkter laddstolpe	3 400	3 368	0
Öresutjämning	0	37	0
Extra statligt stöd	0	8 500	0
Försäkringsersättning	0	139 156	0
Övriga intäkter	0	3 774	0
	1 777 400	1 935 675	1 783 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 250	-12 147	-61 250
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 904	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-10 625	-30 000
Städning entreprenad	-33 000	-34 500	-35 000
Städning enligt beställning	-4 500	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 658	-9 000
Hissbesiktning	-7 000	-3 714	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-1 490	0
Sophantering	0	-5 083	0
Gård	-2 000	-2 623	-2 000
Serviceavtal	-14 000	-23 944	-13 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 515	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 700	0
	-160 750	-110 903	-168 250
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-85 000	0	-85 000
Entré/trapphus	0	-3 315	0
Lås	0	-1 567	0
VVS	0	-1 361	0
Elinstallationer	0	-1 527	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 625	0
Hiss	-35 000	-35 048	-35 000
Tak	0	-13 225	0
Garage/parkering	-30 000	-49 025	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-155 995	0
Vattenskada	0	-3 444	0
	-150 000	-266 132	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-53 574	-42 000
Värme	-233 000	-233 480	-236 000
Vatten	-64 000	-67 362	-64 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-96 171	-75 000
	-427 000	-450 587	-417 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-48 720	-45 000
Bredband	-51 000	-30 972	-16 000
	-100 000	-79 692	-61 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 311	-41 000
	-42 000	-42 311	-41 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-31 000
Inkassering avgift/hyra	0	-513	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 000	-18 000
Föreningskostnader	-3 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-3 482	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-58 000	-101 655	-57 000
Administration	-2 000	-1 230	-2 000
Konsultarvode	0	-23 072	0
	-83 000	-147 401	-113 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	0	-9 438	0
	-30 000	-39 438	-30 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-547 000	-546 196	-547 000
	-547 000	-546 196	-547 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 539 750	-1 682 660	-1 497 250
RÖRELSERESULTAT	237 650	253 014	285 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	165	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-210 000	-219 675	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
	-210 000	-219 506	-260 000
RESULTAT	27 650	33 508	25 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se