



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Passadvinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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

Jonas Wärngård	Ordförande
Erik Eliason	Ledamot
Karin Eriksson	Ledamot
John Nilsson	Ledamot
Karl Personne	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Jonas Blomquist	Sammanställande
-----------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### 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

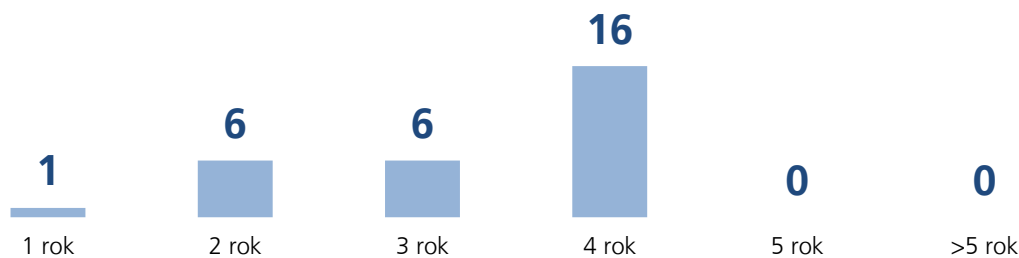
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 080 m<sup>2</sup>, varav 2 080 m<sup>2</sup> 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 klängväxter 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	uppskjutet
Byte av bärremmar hissar	2023	
Byte av lamparmaturer inne/ute till LED	2023	

### 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

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

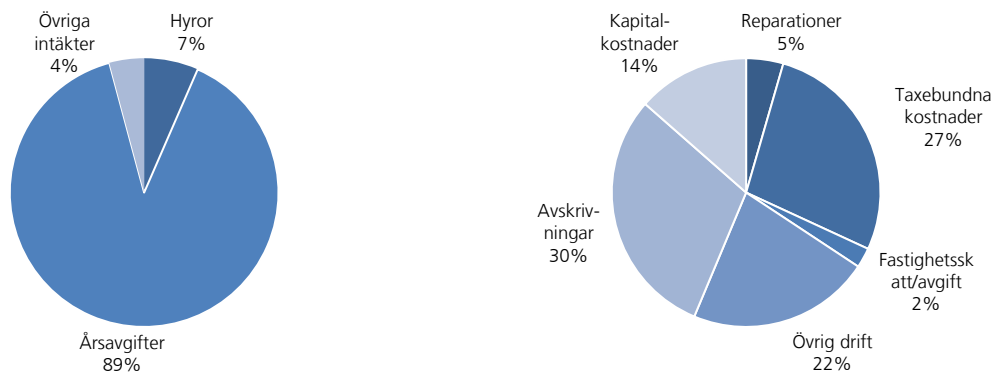
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 2,5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 173 513</b>	<b>838 201</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 866 409	1 935 675
Finansiella intäkter	4 635	184
Minskning kortfristiga fordringar	150 752	0
Ökning av kortfristiga skulder	48 521	30 372
	<b>2 070 317</b>	<b>1 966 230</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 022 087	1 136 464
Finansiella kostnader	244 903	219 690
Ökning av kortfristiga fordringar	0	144 270
Minskning av långfristiga skulder	136 395	130 494
	<b>1 403 385</b>	<b>1 630 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 840 444</b>	<b>1 173 513</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>666 932</b>	<b>335 312</b>

\*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 1 519 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

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	801	801	797	793
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 961	11 026	11 089	9 875
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	26	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	112	107	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	32	30	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	118	106	126	112
Soliditet (%)	67	67	67	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	34	-5 021	107
Nettoomsättning (tkr)	1 804	1 784	1 759	1 721

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 080 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	49 655 000	0	0	49 655 000
Fond för yttre underhåll	516 884	258 442	0	258 442
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 171 884</b>	<b>258 442</b>	<b>0</b>	<b>49 913 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 536 516	-258 442	33 508	-3 311 582
Årets resultat	57 857	57 857	-33 508	33 508
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 478 659</b>	<b>-200 585</b>	<b>0</b>	<b>-3 278 074</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 693 225</b>	<b>57 857</b>	<b>0</b>	<b>46 635 368</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	57 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 278 074
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 442
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 478 659</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 478 659</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 804 020	1 784 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 389	151 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 866 409</b>	<b>1 935 675</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-816 343	-949 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 330	-147 401
Personalkostnader	Not 6	-39 414	-39 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 196	-546 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 568 283</b>	<b>-1 682 660</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>298 126</b>	<b>253 014</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 635	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 903	-219 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 269</b>	<b>-219 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>57 857</b>	<b>33 508</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>57 857</b>	<b>33 508</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	67 986 509	68 532 705
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>67 986 509</b>	<b>68 532 705</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>67 986 509</b>	<b>68 532 705</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 879 488	1 224 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	139 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 879 488</b>	<b>1 363 309</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 879 488</b>	<b>1 363 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 865 998</b>	<b>69 896 014</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 655 000	49 655 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	516 884	258 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 171 884</b>	<b>49 913 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 536 516	-3 311 582
Årets resultat		57 857	33 508
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 478 659</b>	<b>-3 278 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 693 225</b>	<b>46 635 368</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 760 000	13 458 903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 760 000</b>	<b>13 458 903</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 038 502	9 475 994
Leverantörsskulder		67 934	52 362
Skatteskulder		86 362	83 752
Övriga skulder		0	12 284
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 974	177 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 412 772</b>	<b>9 801 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 865 998</b>	<b>69 896 014</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 666 655	1 666 655
Hyror parkering	121 780	114 184
Elintäkter laddstolpe	6 610	3 368
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	39	37
	<b>1 804 020</b>	<b>1 784 245</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	15 900	8 500
Försäkringsersättning	42 986	139 156
Övriga intäkter	3 503	3 774
	<b>62 389</b>	<b>151 430</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	12 147
	Fastighetsskötsel beställning	4 932	3 904
	Snöröjning/sandning	10 625	10 625
	Städning entreprenad	33 477	34 500
	Mattvätt/Hyrmattor	9 293	8 658
	Hissbesiktning	7 654	3 714
	Myndighetstillsyn	0	1 490
	Sophantering	7 264	5 083
	Gård	1 797	2 623
	Serviceavtal	17 138	23 944
	Förbrukningsmateriel	788	1 515
	Teleport/hissanläggning	0	2 700
	Fordon	999	0
		<b>93 967</b>	<b>110 903</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	3 315
	Lås	0	1 567
	VVS	10 586	1 361
	Ventilation	2 810	0
	Elinstallationer	11 082	1 527
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 625
	Hiss	52 437	35 048
	Tak	0	13 225
	Garage/parkering	225	49 025
	Skador/klotter/skadegörelse	3 997	155 995
	Vattenskada	0	3 444
		<b>81 137</b>	<b>266 132</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 812	53 574
	Värme	235 468	233 480
	Vatten	71 704	67 362
	Sophämtning/renhållning	110 737	96 171
		<b>497 721</b>	<b>450 587</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 665	48 720
	Bredband	46 117	30 972
	Övriga fastighetskostnader	2 685	0
		<b>99 467</b>	<b>79 692</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 051</b>	<b>42 311</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>816 343</b>	<b>949 625</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	6 329	0
	Inkassering avgift/hyra	0	513
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 000
	Föreningskostnader	2 250	450
	Styrelseomkostnader	0	3 482
	Förvaltningsarvode	119 523	101 655
	Administration	20 728	1 230
	Konsultarvode	0	23 072
		<b>166 330</b>	<b>147 401</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 414	9 438
		<b>39 414</b>	<b>39 438</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	546 196	546 196
		<b>546 196</b>	<b>546 196</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 385 000	73 385 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 385 000</b>	<b>73 385 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 852 295	-4 306 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 196	-546 196
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 398 491</b>	<b>-4 852 295</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 986 509</b>	<b>68 532 705</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 106 000	22 106 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	25 000 000
		<b>87 000 000</b>	<b>61 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	87 000 000	61 000 000
		<b>87 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	39 044	50 640	
	Klientmedel hos SBC	786 713	545 348	
	Räntekonto hos SBC	1 053 731	628 165	
		<b>1 879 488</b>	<b>1 224 153</b>	
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	0	139 156	
		<b>0</b>	<b>139 156</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	258 442	1 846 589	
	Reservering enligt stadgar	258 442	258 442	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 846 589	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>516 884</b>	<b>258 442</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	SBAB	2 650 000	2 650 000	2025-04-16
	SBAB	7 110 000	7 110 000	2024-03-13
	SBAB	6 695 500	6 754 500	2023-01-12
	SBAB	6 343 002	6 420 397	2023-08-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>22 798 502</b>	<b>22 934 897</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 038 502	-9 475 994	
		<b>9 760 000</b>	<b>13 458 903</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 116 527 kr.

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 730 000	23 730 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	55 000	25 000
	Sociala avgifter	17 281	7 867
	Avgifter och hyror	147 693	144 484
		<b>219 974</b>	<b>177 351</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Mot bakgrund av det rådande omvärldsläget som lett till hög inflation och stigande låneräntor förväntas detta ha en negativ inverkan på föreningens ekonomi under 2023. Räntan för ett av föreningens fyra lån har i januari förhandlas om och blev högre än tidigare. Effekten begränsas på kort sikt av att föreningen har bundna räntor på övriga lån.

En extra amortering har gjorts motsvarande ca 230 tkr under årets första halva.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Jonas Wärngård  
Ordförande

Erik Eliason  
Ledamot

Karin Eriksson  
Ledamot

John Nilsson  
Ledamot

Karl Personne  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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, förfalskning, 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Mats Jansson  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 667 000	1 666 655	1 666 000
Hyror parkering	120 000	121 780	108 000
Elintäkter laddstolpe	4 000	6 610	3 400
Överlåtelse/pantsättning	0	8 936	0
Öresutjämning	0	39	0
Extra statligt stöd	0	15 900	0
Försäkringsersättning	0	42 986	0
Övriga intäkter	0	3 503	0
	<b>1 791 000</b>	<b>1 866 409</b>	<b>1 777 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-35 700	0	-61 250
Fastighetskötsel beställning	0	-4 932	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 300	-10 625	-15 000
Städning entreprenad	-34 680	-33 477	-33 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 500
Mattvätt/Hyrmattor	-7 650	-9 293	-9 000
Hissbesiktning	0	-7 654	-7 000
Sophantering	0	-7 264	0
Gård	-5 100	-1 797	-2 000
Serviceavtal	-19 250	-17 138	-14 000
Förbrukningsmateriel	-3 060	-788	-5 000
Fordon	0	-999	0
	<b>-120 740</b>	<b>-93 967</b>	<b>-160 750</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-85 000
Lås	-3 100	0	0
VVS	0	-10 586	0
Ventilation	0	-2 810	0
Elinstallationer	0	-11 082	0
Hiss	-56 100	-52 437	-35 000
Garage/parkering	0	-225	-30 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 997	0
	<b>-59 200</b>	<b>-81 137</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-147 800	0	0
	<b>-147 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-78 300	-79 812	-42 000
Värme	-280 800	-235 468	-233 000
Vatten	-90 000	-71 704	-64 000
Sophämtning/renhållning	-125 400	-110 737	-88 000
	<b>-574 500</b>	<b>-497 721</b>	<b>-427 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-51 000	-50 665	-49 000
Bredband	-49 600	-46 117	-51 000
Övriga fastighetskostnader	0	-2 685	0
	<b>-100 600</b>	<b>-99 467</b>	<b>-100 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 600	-44 051	-42 000
	<b>-43 600</b>	<b>-44 051</b>	<b>-42 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-6 329	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 850	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 250	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 100	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-122 400	-119 523	-58 000
Administration	-75 000	-20 728	-2 000
	<b>-220 350</b>	<b>-166 330</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-25 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-7 867	-9 414	0
	<b>-32 867</b>	<b>-39 414</b>	<b>-30 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-546 200	-546 196	-547 000
	<b>-546 200</b>	<b>-546 196</b>	<b>-547 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 845 857</b>	<b>-1 568 283</b>	<b>-1 539 750</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-54 857</b>	<b>298 126</b>	<b>237 650</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	18 200	4 567	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	40	0
Låneräntor	-378 100	-244 559	-210 000
Räntekostnader skattekonto	0	-222	0
Övriga räntekostnader	0	-122	0
	<b>-359 900</b>	<b>-240 269</b>	<b>-210 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-414 757</b>	<b>57 857</b>	<b>27 650</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)