

Styrelsen för Brf Passagen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Föreningens ekonomi är balanserad, utan någon hyreshöjning under 2012.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 103 446 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 181 205 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 16 000 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 736 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

### *Fem år i sammandrag*

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. Kassalikviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Avskrivningar och planerat underhåll redovisas per kvm (inklusive lokalyta) och visar föreningens kostnad för fastighetens årliga förslitning.

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	736	736	736	715	596
Låneskuld kr/kvm	9 130	9 219	9 268	9 319	9 368
Likvida medel	1 292	1 360	1 234	1 220	1 165
Kassalikviditet	169,6%	168,2%	168,2%	162,7%	157,8%
Avskr.+ plan. underh. kr/kvm	57	62	57	63	52
Årets resultat	103	38	15	-26	-177
Eget kapital	77 326	77 223	77 185	77 170	77 196
varav underhållsfond	1 133	1 005	854	769	634
Utfört underhåll	16	43	20	50	0

### *Fastighet*

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde uppgående till 73 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 000 000 kr.

Fastigheten är färdigställd våren 2005 och ingen ombyggnation har gjorts.

Föreningens fastighet har värdeår 2004. Under de första fem åren efter värdeåret var föreningen helt befriad från fastighetsavgift. 2010 – 2014 betalar föreningen halv fastighetsavgift, därefter full fastighetsavgift.

Brf Passagen har fastigheten försäkrad genom Bolander & Co i Trygg Hansa.

Efter en lång process har bygglov beviljats i efterhand för inglasning av takterrasserna.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	8
med sammanlagd yta av 4 606 kvm	3 rok	16
	4 rok	19
	5 rok	8
Summa bostadslägenheter		<hr/> 51

### ***Underhåll av fastigheten***

#### **Genomfört underhåll under verksamhetsåret**

Lackering av entrépartierna har genomförts under året. Underhållsplanen har följts upp och uppdaterats.

#### **Garage- och parkeringsplatser**

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser från Sff Portalen från 2012-07-01.

#### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 133 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 171 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 16 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Dick Eriksson	ordförande	samt ordinarie i Sff Portalen
Siv Bohlin	sekreterare	
Per Ekström	ledamot	samt suppleant i Sff Portalen
Siw Persson	ledamot	
Gunnar Karlsson	ledamot	

Suppleanter är:

Staffan Lagerqvist  
Monica Hortell

### ***Revisorer***

Revisor är Lars Jonasson, med Tomas Jonasson som suppleant. Båda BOREV Revisionsbyrå AB.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Karolina Axvald, Caroline Liberg och Karin Edebol Eeg-Olofsson, med Karolina Axvald som sammankallande.

### ***Sammanträden***

Årsmötet hölls i Studieförbundets lokaler, Portalgatan 2, den 26 april 2012. 10 st. ordinarie styrelsemöten har hållit under året. Till detta tillkommer träffar med ordföranden för Brf Porten och Pilastern samt Sff Portalen.

### ***Skötsel av fastigheten***

Föreningen har genom Sff Portalen anlitat Upplands Boservice AB för underhåll av gård och garage. Städning har utförts av LEJAB. Hissar servas av Otis.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Ekonomisk ställning och resultat***

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### ***Förslag till resultatdisposition***

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2012-12-31	77 759
Årets resultat	<u>103 446</u>
Att disponera	181 205

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	171 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-16 000
I ny räkning överföres	<u>26 205</u>
	181 205

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 - 2011-12-31</b>
Nettoomsättning	1	3 502 506	3 396 457
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 1 167 170	- 1 034 273
Underhåll	3	- 16 000	- 42 500
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 34 808	- 33 201
Avskrivningar	5	- 246 862	- 244 418
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 037 666</b>	<b>2 042 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 037 666</b>	<b>2 042 065</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19 245	17 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 953 465	- 2 113 784
Räntebidrag		0	71 429
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 446</b>	<b>17 589</b>
Skatt		- 0	20 336
<b>Årets resultat</b>		<b>103 446</b>	<b>37 925</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	Not	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	77 493 188	77 740 050
Mark	5	<u>41 140 000</u>	<u>41 140 000</u>
		118 633 188	118 880 050
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		118 633 188	118 880 050
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 292 193	1 359 954
Avräkning skatter och avgifter		292	286
Övriga kortfristiga fordringar		17 953	30 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>16 129</u>	<u>43 428</u>
		1 326 568	1 434 170
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 326 568	1 434 170
 <b>Summa tillgångar</b>		<b>119 959 756</b>	<b>120 314 220</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		48 013 000	48 013 000
Upplåtelseavgifter		27 999 000	27 999 000
Fond för yttre underhåll		1 133 000	1 004 500
		<u>77 145 000</u>	<u>77 016 500</u>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		77 759	168 334
Årets resultat		103 446	37 925
		<u>181 205</u>	<u>206 259</u>
<i><b>Summa eget kapital</b></i>	7	77 326 205	77 222 759
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>41 851 536</u>	<u>42 238 816</u>
		41 851 536	42 238 816
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	8	200 000	225 440
Leverantörsskulder		32 908	51 510
Skatteskulder		1 984	1 939
Övriga skulder	9	14 372	10 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>532 751</u>	<u>563 226</u>
		782 015	852 645
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>119 959 756</b>	<b>120 314 220</b>
<i><b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b></i>			
Fastighetsinteckningar		45 088 000	45 088 000
<i><b>Ansvarsförbindelser</b></i>		Inga	Inga

### **Tilläggsupplysningar**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 143 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### **Underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 - 2011-12-31</b>
till styrelsen	55 300	48 250
löner och andra ersättningar	0	5 000
sociala kostnader	10 280	13 403
summa	<u>65 580</u>	<u>66 653</u>

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 - 2011-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	3 392 184	3 392 184
Hysesintäkter garage	75 600	0
Hysesintäkter p-platser	26 000	0
Överlåtelseavgift	4 370	2 140
Pantförskrivningsavgift	4 352	2 132
Övriga intäkter	0	1
	<u>3 502 506</u>	<u>3 396 457</u>



	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 - 2011-12-31</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Serviceavtal	28 323	26 448
Entreprenadst�ad	39 150	68 868
Besiktningkostnader	4 486	8 380
Förbrukningsmaterial	16 113	11 125
Reparationer	31 927	6 214
Avgift till samfällighetsförening	603 069	589 078
Fastighetsförsäkringar	44 575	42 129
Kabel-TV, bredband m.m.	145 903	144 625
Hyror och arrenden	107 230	0
Styrelsearvode	55 300	48 250
Revisionsarvode	12 819	12 613
Övriga arvoden	0	5 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	39 252	39 252
Studie- och fritidsverksamhet	105	125
Medlems- och föreningsavgifter	5 330	5 330
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 280	13 403
Övriga driftkostnader	23 309	13 433
	<u>1 167 170</u>	<u>1 034 273</u>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	16 000	0
Planerat underhåll ventilation	0	42 500
	<u>16 000</u>	<u>42 500</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	19 206	17 616
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	34	91
Ränteintäkter från skattekonto	5	172
	<u>19 245</u>	<u>17 879</u>

<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 619 950	-1 375 532
Årets avskrivningar, byggnader	-246 862	-244 418
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>77 493 188</b>	<b>77 740 050</b>
Mark	41 140 000	41 140 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>118 633 188</b>	<b>118 880 050</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Försäkringspremier	7 499	7 083
Kabel TV-avgifter m.m.	0	13 445
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 230	7 225
Upplupna räntebidrag	0	15 675
	<b>16 129</b>	<b>43 428</b>

### **Not 7 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	48 013 000			48 013 000
Upplåtelseavgifter	27 999 000			27 999 000
Underhållsfond	1 004 500	128 500		1 133 000
Balanserat resultat	168 334	-90 575		77 759
Redovisat resultat	37 925	-37 925	103 446	103 446
	<b>77 222 759</b>	<b>0</b>	<b>103 446</b>	<b>77 326 205</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,61%	2013-10-30	10 798 576
Stadshypotek	6,15%	2013-06-30	10 933 840
Stadshypotek	6,09%	2016-06-30	10 633 840
Stadshypotek	2,72%	2014-09-01	9 685 280
Summa			42 051 536
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			200 000
Summa			41 851 536
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			41 051 536

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	9 180	6 375
Avräkning sociala avgifter	5 192	4 155
	14 372	10 530

**Not 10 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Arvode revision	12 800	12 200
Förutbetalda hyror och avgifter	247 058	260 839
Upplupna räntekostnader	272 893	290 187
	532 751	563 226

Uppsala 2013-

Dick Eriksson

Siv Bohlin

Per Ekström

Siw Persson

Gunnar Karlsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-

Lars Jonasson  
BOREV Revisionsbyrå AB