

Styrelsen för Brf Passagen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Föreningens ekonomi är stabil och genom sänkta räntekostnader kunde hyran sänkas med 10 % från 1 januari 2014. Genom bokföringsnämndens beslut om förändrade avskrivningsnormer har avskrivningarna ökat från 249 331 kr till 547 829 kr. Vilket dock inte påverkar vår likviditet.

#### *Föreningens ekonomi*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 45 761 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 244 797 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 125 596 kr.

Föreningens bokslut visar, pga de ändrade avskrivningsregler som införts från och med 2014 års bokslut, ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 663 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

### ***Fastighet***

Föreningens fastigheter Kvarngärdet 1:26 har ett taxeringsvärde uppgående till 81 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 63 000 000 kr.

Fastigheten är färdigställd våren 2005 och ingen ombyggnation har gjorts.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrättsenheter:

		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		<u>51</u>

Brf Passagen har fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Bolander & Co hos Trygg Hansa.

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

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser från Sff Portalen.

### ***Underhåll av fastigheten***

A-Fönsterteknik, Uppsala, har bytt komfortlister i samtliga lägenheters öppningsbara fönster och balkongdörrar. Otis har bytt kondensatorer i hissarna.

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 280 114 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 189 000 kr till underhållsfonden. Avsättning skall enligt stadgarna vara minst 0,3 % av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 125 596 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 10, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 12.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84.

Under året har 8 (5) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Dick Eriksson	ordförande	samt ordinarie i sff Portalen
Siv Bohlin	sekreterare	
Anita Persson	ledamot	
Siw Persson	ledamot	
Gunnar Karlsson	ledamot	samt suppleant i Sff Portalen
Bertil Wallin	suppleant	
Karin Edebol Eeg-Olofsson	suppleant	

### ***Revisorer***

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

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Karolina Axvald, Hanna Östlund och Tord Olsson med Karolina Axvald som sammankallande.

### ***Sammanträden***

Årsstämman hölls den 6 maj 2014 i Studieförbundets lokaler, Portalgatan 2.

Nio ordinarie styrelsemöten har hållits under året. Till detta tillkommer ordförandeträffar med övriga brf Porten och Pilastern samt sff Portalen.

### ***Skötsel av fastigheten***

Brf Passagen utgör tillsammans med brf Porten och brf Pilastern samfällighetsföreningen Portalen, som har till uppgift att förvalta gemensamma utrymmen såsom gård, p-platser och garage, vars underhåll sköts av Upplands Boservice. Städning har utförts av LEJAB. Hissar servas av Otis. Nyckelservice genom Trygghetsprodukter.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	663	736	736	736	736
Låneskuld kr/kvm	8 994	9 065	9 130	9 219	9 268
Likvida medel	1 562	1 441	1 292	1 360	1 234
Kassalikviditet	198,4%	202,7%	169,6%	168,2%	168,2%
Soliditet	64,8%	64,7%	64,5%	64,2%	64,1%
Överskott för underhåll kr/kvn	136	153	80	71	60
Nettoomsättning	3 272	3 616	3 503	3 396	3 403
Resultat efter finansiella poste	-46	256	103	18	17
Årets resultat	-46	256	103	38	15
Eget kapital	77 537	77 583	77 326	77 223	77 185
varav underhållsfond	1 280	1 288	1 133	1 005	854
Utfört underhåll	126	197	16	43	20

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	290 558
Årets resultat	<u>-45 761</u>
Att disponera	244 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	189 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-125 596
Balanserat resultat	<u>181 393</u>
	244 797

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 - 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 272 341	3 616 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 272 341</b>	<b>3 616 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 1 082 025	- 1 159 369
Övriga externa kostnader	4	- 230 655	- 243 991
Personalkostnader	5	- 74 568	- 69 648
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 547 829	- 249 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 1 935 077</b>	<b>- 1 722 339</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>1 337 264</b>	<b>1 893 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 443	10 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 390 468	- 1 648 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 383 025</b>	<b>-1 637 391</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-45 761</b>	<b>256 468</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>-45 761</b>	<b>256 468</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>-45 761</b>	<b>256 468</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	Not	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>117 836 028</u>	<u>118 383 857</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 836 028	118 383 857
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 836 028</b>	<b>118 383 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 626 619	1 449 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>241 155</u>	<u>29 838</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 867 774	1 479 266
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 867 774</b>	<b>1 479 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 703 802</b>	<b>119 863 123</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll		1 280 114	1 288 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>77 292 114</u>	<u>77 300 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		290 558	26 205
Årets resultat		-45 761	256 468
<i>Summa fritt eget kapital</i>		244 797	282 672
<b>Summa eget kapital</b>	11	<b>77 536 911</b>	<b>77 582 672</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>41 226 536</u>	<u>41 551 536</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 226 536</b>	<b>41 551 536</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	200 000	200 000
Leverantörsskulder		237 593	49 759
Övriga skulder	13	11 308	22 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	491 454	457 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>940 355</u>	<u>728 915</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 703 802</b>	<b>119 863 123</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		<u>45 088 000</u>	<u>45 088 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>45 088 000</b>	<b>45 088 000</b>

### Ansvarförbindelser

Inga Inga



### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

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

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivning av byggnader sker enligt en 150-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 140 år.

#### ***Inkomstskatt***

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 22,0 procent.

**Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* – de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* – se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* – se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 - 2013-12-31</b>
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	-45 761	256 468
Tillkommer: avskrivningar	547 829	249 331
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-325 000	-300 000
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>177 068</b>	<b>205 799</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning).

Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 - 2013-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 053 040	3 392 184
Hysesintäkter garage	154 000	154 000
Hysesintäkter p-platser	57 200	54 200
Överlåtelseavgift	4 443	7 739
Pantförskrivningsavgift	3 552	7 975
Övriga intäkter	106	100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 272 341</b>	<b>3 616 198</b>

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</b>		
<i>Driftkostnader</i>		
Serviceavtal	26 448	26 448
Entreprenadstäd	49 150	39 150
Besiktningkostnader	4 484	5 081
Förbrukningsmaterial	14 848	13 122
Reparationer	1 906	2 627
Avgift till samfällighetsförening	581 386	594 309
Fastighetsförsäkringar	48 648	49 811
Kabel-TV, bredband m.m.	148 724	147 505
Fastighetskatt/fastighetsavgift	31 008	30 829
Administrativ förvaltning enligt avtal	39 252	39 252
Övriga externa tjänster, drift	0	2 851
Studie- och fritidsverksamhet	3 540	4 640
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 330
Övriga driftkostnader	1 435	1 528
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>956 429</b>	<b>962 483</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	5 596	67 692
Planerat underhåll fönster och dörrar	73 125	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	129 194
Planerat underhåll hissar	46 875	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>125 596</b>	<b>196 886</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 082 025</b>	<b>1 159 369</b>
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	213 880	221 374
Telefon och porto	1 858	1 991
Konsultarvoden	1 652	7 426
Revisionsarvode extern revisor	13 265	13 200
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>230 655</b>	<b>243 991</b>

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	65 500	59 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 068	10 398
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>74 568</b>	<b>69 648</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	547 829	249 331
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>547 829</b>	<b>249 331</b>
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 301	10 713
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	109	97
Ränteintäkter från skattekonto	33	7
Räntekostnader	-1 390 468	-1 648 208
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 383 025</b>	<b>-1 637 391</b>
<b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Fastigheter</b>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-2 116 143	-1 866 812
Årets avskrivningar, byggnader	-547 829	-249 331
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>76 696 028</b>	<b>77 243 857</b>
Mark	41 140 000	41 140 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>117 836 028</b>	<b>118 383 857</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>63 000 000</b>	<b>63 000 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>18 400 000</b>	<b>18 400 000</b>

<b>Not 9 Övriga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
I avräkning med HSB Uppsala	1 560 370	1 440 108
Avräkning skatter och avgifter	1 358	1 325
Skattefordringar	2 465	1 969
Övriga fordringar	62 426	6 026
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 626 619</b>	<b>1 449 428</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Hyror	50 100	0
Försäkringspremier	8 037	8 462
Kabel TV-avgifter m.m.	14 316	14 148
Förvaltningsavtal	162 284	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	6 418	7 228
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>241 155</b>	<b>29 838</b>

### **Not 11 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid	enl	Räkenskaps-	Belopp vid
	årets ingång	stämmobeslut	årets resultat	årets utgång
Insatser	48 013 000			48 013 000
Upplåtelseavgifter	27 999 000			27 999 000
Underhållsfond	1 288 000	-7 886		1 280 114
Balanserat resultat	26 205	264 354		290 558
Redovisat resultat	256 468	-256 468	-45 761	-45 761
	77 582 672	0	-45 761	77 536 911

### **Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,54%	2015-10-30	10 798 576
Stadshypotek	2,46%	2015-06-01	10 933 840
Stadshypotek	6,09%	2016-06-30	10 008 840
Stadshypotek	1,74%	2016-09-01	9 685 280
Summa			41 426 536
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			200 000
Summa			41 226 536
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			40 426 536

<b><i>Not 13 Övriga skulder</i></b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Källskatt för arvoden och personallöner	5 938	6 600
Avräkning sociala avgifter	3 370	3 185
Depositioner	2 000	500
Övriga kortfristiga skulder	0	11 813
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 308</b>	<b>22 098</b>

<b><i>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i></b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Kostnader för förvaltningsavtal	39 150	0
Arvode revision	13 390	13 250
Förutbetalda hyror och avgifter	245 845	244 402
Upplupna räntekostnader	193 069	199 406
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>491 454</b>	<b>457 058</b>

Uppsala 2015 -

Dick Eriksson

Siv Bohlin

Anita Persson

Siw Persson

Gunnar Karlsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-

Tomas Jonasson  
BOREV revisionsbyrå AB