

2023
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Passagen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Passagen, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769610-1414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 1:26	2005-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad IF Skadeförsäkring AB och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 606
49	p-platser	0
82	garageplatser	0
Totalt 182 objekt		4 606

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 19 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:5	G:A	717907-1449	319 / 100	Kommunikationsytor, Grönytor, Lekplats, Parkeringsplatser, Sophus, Cykelrum, Styrelserum, Fastighetsförråd, Teknikutrymmen, Värmeanläggning, Va och dagvattensystem, Ventilationsanläggning och belysning mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dick Eriksson	Ordförande
Björn Karlsson	Ledamot
Bojan Pislar	Ledamot
Jenni Hagman	Ledamot
Isabelle Nilsson Holttinen	Ledamot
Anders Johansson	Suppleant
Bo G Johansson	Suppleant
Adam Storm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dick Eriksson, Isabelle Nilsson Holttinen och Bojan Pislar.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt samt suppleant Jörgen Götehed, revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rickard Weidstam (sammanställande), Gullevi Johansson Dahlén, Eva Eriksson och Magnus Evesund Landström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 42 340 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 206 494 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 162 383 kr. Föreningens ekonomi är stabil.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 419 430 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 410 000 kr till underhållsfonden. Avsättning följer underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 162 383 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll och reparationer av fastigheten

- Under året har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utförts.
- Inga större reparationer har utförts.
- Spolning VA system utfört av Spolsnabben januari 2023.
- Montering av brytskydd förrådsdörrar nr 13 och nr 15 utförda av Trygghetsprodukter.
- Målning av entrépartier utfört av Alfred Holm AB.
- Byte av frekvensenhet hissar utfört av OTIS AB.

Garage- och parkeringsplatser

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser genom SFF Portalen.

Föreningen har installerat IMD-mätare för gemensam el från den 15 november 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under juni månad 2023.

Portalens Samfällighet utför och sköter driften av Kvarngärdet Ga:5 åt upplåtande Brf Porten, Brf Pilastern och Brf Passagen där Brf Passagen äger 31,9%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	237	255	252	200
Skuldsättning, kr/kvm	7 601	7 839	8 055	8 147	8 120
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 601	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	0	169	152	132	0
Årsavgifter, kr/kvm	724	658	642	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 606	3 287	3 203	3 133	3 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	242	284	-58	-94
Soliditet, %	69	68	68	67	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 013 000	0	0	48 013 000
Upplåtelseavgifter, kr	27 999 000	0	0	27 999 000
Underhållsfond, kr	2 086 930	0	332 500	2 419 430
S:a bundet eget kapital, kr	78 098 930	0	332 500	78 431 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	254 975	241 679	-332 500	164 154
Årets resultat, kr	241 679	-241 679	42 340	42 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	496 654	0	-290 160	206 494
S:a eget kapital, kr	78 595 584	0	42 340	78 637 924

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	164 154
Årets resultat, kr	42 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	206 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 383
Balanseras i ny räkning, kr	-41 123

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 605 958	3 287 180
Övriga rörelseintäkter	3	52 385	0
Summa rörelseintäkter		3 658 343	3 287 180
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 768 110	-1 454 689
Övriga externa kostnader	5	-231 501	-270 132
Personalkostnader och arvoden	6	-172 258	-110 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 439	-772 439
Summa rörelsekostnader		-2 944 308	-2 607 421
Rörelseresultat		714 035	679 759
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 469	2 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 164	-440 940
Summa finansiella poster		-671 695	-438 080
Resultat efter finansiella poster		42 340	241 679
Resultat före skatt		42 340	241 679
Årets resultat		42 340	241 679

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	111 333 297	112 105 736
Pågående nyanläggning	9	185 760	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 519 057	112 105 736
Summa anläggningstillgångar		111 519 057	112 105 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	2 450 146	3 074 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	345 975	48 194
Summa kortfristiga fordringar		2 796 121	3 122 736
Summa omsättningstillgångar		2 796 121	3 122 736
SUMMA TILLGÅNGAR		114 315 178	115 228 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll		2 419 430	2 086 930
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		78 431 430	78 098 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		164 154	254 975
Årets resultat		42 340	241 679
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		206 494	496 654
Summa eget kapital		78 637 924	78 595 584
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 279 351	28 656 895
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		19 279 351	28 656 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 729 268	7 448 576
Leverantörsskulder		127 973	25 532
Skatteskulder		6 700	4 670
Övriga skulder	13	105 543	156 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	428 419	340 331
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		16 397 903	7 975 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 315 178	115 228 472

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	42 340	241 679
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	772 439	772 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	814 779	1 014 118
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-375 846	254 598
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	141 218	124 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	580 151	1 393 298
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-185 760	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 760	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 096 852	-996 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 852	-996 852
Årets kassaflöde	-702 461	396 446
Likvida medel vid årets början	3 058 353	2 661 907
Likvida medel vid årets slut	<u>2 355 892</u>	<u>3 058 353</u>

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 sen 2017 enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 93 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 15 232 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 335 586	3 032 334
Hysesintäkter garage	213 620	199 800
Hysesintäkter p-platser	56 320	53 200
Avgift andrahandsuthyrning	432	0
Övriga intäkter	0	1 846
Summa nettoomsättning	3 605 958	3 287 180

*I årsavgiften ingår el t o m 2023-10-31, varmvatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning*	52 385	0
Summa övriga rörelseintäkter	52 385	0

*Försäkringsersättning från IF Skadeförsäkring gällande hisskada.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	25 767	24 736
Serviceavtal	44 817	63 562
Entreprenadstäd	107 134	85 635
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	50 000	0
Besiktningkostnader hissar	17 958	0
Förbrukningsmaterial	23	300
Reparationer	125 194	58 990
Avgift till samfällighetsförening	904 613	779 498
Fastighetsförsäkringar	35 657	67 580
Kabel-TV, bredband m.m	147 356	141 655
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	81 039	77 469
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 250	48 252
Övriga externa tjänster, drift	6 734	14 053
Stämman	4 297	8 660
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 000
Övriga driftskostnader	798	799
Summa driftkostnader	1 605 727	1 377 189
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	25 000	0
Planerat underhåll hissar	96 265	77 500
Planerat underhåll lås-system	41 118	0
Summa underhållskostnader	162 383	77 500
Summa fastighets- och driftkostnader	1 768 110	1 454 689

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	211 922	252 267
Telefon och porto	2 822	2 685
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 537
Avgifter för kreditupplysning och juridiska åtgärder	826	0
Revisionsarvode extern revisor	15 094	13 643
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-700	0
Summa övriga externa kostnader	231 501	270 132

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	74 600	34 000
Arvode valberedning	3 000	0
Övriga arvoden	67 000	55 650
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 658	20 511
Summa personalkostnader och arvoden	172 258	110 161

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 469	2 860
Övriga finansiella kostnader	-160	-320
Räntekostnader	-674 004	-440 620
Summa finansiella poster	-671 695	-438 080

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-8 394 264	-7 621 825
Årets avskrivningar, byggnader	-772 439	-772 439
Bokförda värden byggnader	<u>70 193 297</u>	<u>70 965 736</u>
Mark	41 140 000	41 140 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>111 333 297</u>	<u>112 105 736</u>
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
- Pågående nyanläggning*	185 760	0
Utgående anskaffningsvärden	185 760	0
*Pågående nyanläggning, anskaffning och installation av IMD-mätare för individuell mätning av el.		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 355 893	3 058 353
Skattekonto	3 057	451
Övriga fordringar	91 196	15 738
Summa övriga fordringar	<u>2 450 146</u>	<u>3 074 542</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	8 771	11 308
Kabel-TV avgifter m.m.	32 697	20 698
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	15 131	16 188
Övrigt upplupet och förutbetalt	289 376	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	345 975	48 194

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	35 008 619	36 105 471
Summa skulder till kreditinstitut	35 008 619	36 105 471
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	45 088 000	45 088 000
Summa ställda säkerheter	45 088 000	45 088 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,83	2024-01-30	6 048 576
Stadshypotek	2,96	2026-06-01	9 908 840
Stadshypotek	0,85	2024-06-30	9 583 840
Stadshypotek	0,76	2025-09-01	9 467 363
Summa			35 008 619
Avgår kortfristig del, kommande års amortering			-496 852
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-15 232 416</u>
Totalt			19 279 351

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

32 524 359 kr

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	21 749	7 935
Avräkning sociala avgifter	15 990	4 465
Depositioner	4 200	4 200
Övriga kortfristiga skulder	63 604	140 284
Summa övriga skulder	105 543	156 884

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode revision	13 987	13 268
Förutbetalda hyror och avgifter	335 472	278 488
Upplupna räntekostnader	78 960	48 575
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	428 419	340 331

Uppsala 2024-_____

Dick Eriksson

Jenni Hagman

Björn Karlsson

Isabelle Nilsson Holttinen

Bojan Pislar

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Passagen, org.nr. 769610-1414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passagen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Passagen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DICK ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:19:04



BJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:06:52



JENNI HAGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:22:42



BOJAN PISLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:18:46



ISABELLE NILSSON HOLTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:01:01



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:28:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:29:55

