

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Passagen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Passagen, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769610-1414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, 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
82	garageplatser genom Portalens SFF	0
49	p-platser genom Portalens SFF	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	Fr.o.m.	T.o.m.
Bojan Pislar	Ordförande	2024-05-09	
Torunn Ohlsson	Ledamot	2024-05-09	
Anders Mikael Renne	Ledamot	2025-02-06	
Magnus Landström	Ledamot	2025-02-06	
Daniel Holttinen	Ledamot	2024-05-09	2025-02-06
Dick Eriksson	Ledamot	2022-04-20	2025-02-06
Björn Karlsson	Ledamot	2023-04-25	2025-02-06
Linus Wallén	Suppleant	2024-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bojan Pislar och Linus Wallén.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 27 st röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 479 468 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 438 345 kr.

Föreningen kom in till året 2024 med ett beslut om förhöjda årsavgifter med 10 % där styrelsen tagit höjd för bland annat investeringar i fastigheten enligt underhållsplan och dels på grund av den rådande finansiella situationen med högre förväntade räntor. Oförändrad årsavgift 2025.

Styrelsens sammansättning förändrades vid årsmötet i april vilket skapade förutsättningar till att ta ett nytag kring hur styrelsearbetet ska fungera i föreningen framåt. En uppdaterad underhållsplan i kombination med att se över onödiga kostnader har skapat en balanserad och stabil ekonomi som gör att föreningen går en ljus framtid till mötes.

Ett lån på 9 583 tkr har bundits om på 1 år hos Stadshypotek till en ränta på 3,73%. Föreningen har sagt upp tilläggsavtal för TV (Tele 2). Avtalstid tom 2026-03-31.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

Vid stängning av verksamhetsåret 2024 är kassaflödet stabilt och det finns likvida medel tillgängliga för framtidens investeringar i fastigheten enligt uppdaterad underhållsplan.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 667 047 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 410 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 34 954 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har under året monterat brytskydd på alla ytterdörrar och bytt dörröppnaren vid ingång 11. Inga större reparationer har genomförts.

Garage- och parkeringsplatser

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser genom Portalens Samfällighetsförening.

Övrigt

Föreningen har under året genomfört en extra stämma med anledning av stadgeförändringar samt adjungering av två styrelsemedlemmar.

Beslut togs 2024 om ökad parkeringsavgift med 10%.

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

Reparationer och större arbeten som planeras framåt:

- Renovering och underhåll av hissar kommer att påbörjas. Uppskattad kostnad på ca 700 tkr/hiss.
- Installation av laddstolpar på uteparkeringen.
- Enligt UH-plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	282	212	237	255	252
Skuldsättning, kr/kvm	7 493	7 601	7 839	8 055	8 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 493	7 601	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	56	0	169	152	132
Årsavgifter, kr/kvm	853	724	658	642	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	783	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 187	3 606	3 287	3 203	3 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	42	242	284	-58
Soliditet, %	69	69	68	68	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 stämmans 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	2 419 430	0	247 617	2 667 047
S:a bundet eget kapital, kr	78 431 430	0	247 617	78 679 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	164 154	42 340	-247 617	-41 123
Årets resultat, kr	42 340	-42 340	479 468	479 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	206 494	0	231 851	438 345
S:a eget kapital, kr	78 637 924	0	479 468	79 117 392

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 383 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	-41 123
Årets resultat, kr	479 468
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	438 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 954
Balanseras i ny räkning, kr	63 299

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 187 418	3 605 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 540	52 385
Summa Rörelseintäkter		4 188 958	3 658 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 765 965	-1 750 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 505	-249 422
Personalkostnader	Not 6	-119 094	-172 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-784 823	-772 439
Summa Rörelsekostnader		-2 950 387	-2 944 308
Rörelseresultat		1 238 571	714 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 147	2 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-805 251	-674 164
Summa Finansiella poster		-759 104	-671 695
Resultat efter finansiella poster		479 468	42 340
Resultat före skatt		479 468	42 340
Årets resultat		479 468	42 340



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	110 734 234	111 333 297
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	185 760
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 734 234	111 519 057
Summa Anläggningstillgångar		110 734 234	111 519 057

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		362	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 990 664	2 450 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	329 772	345 975
Summa Kortfristiga fordringar		2 320 799	2 796 121

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 545 102	0
Summa Kassa och bank		1 545 102	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		114 600 135	114 315 178
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll	2 667 047	2 419 430
Summa Bundet eget kapital	78 679 047	78 431 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-41 123	164 154
Årets resultat	479 468	42 340
Summa Fritt eget kapital	438 345	206 494

Summa Eget kapital	79 117 392	78 637 924
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 157 416	19 279 351
Summa Långfristiga skulder		15 157 416	19 279 351

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 354 351	15 729 268
Leverantörsskulder		321 310	127 973
Skatteskulder		8 110	6 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	133 308	105 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	508 248	428 419
Summa Kortfristiga skulder		20 325 327	16 397 903

Summa Skulder		35 482 743	35 677 254
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		114 600 135	114 315 178
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 238 571	714 035
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	784 823	772 439
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	784 823	772 439
Erhållen ränta	46 147	2 469
Erlagd ränta	-763 614	-643 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 305 928	845 164
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 970	-375 846
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	260 704	110 833
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	275 674	-265 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 581 601	580 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-185 760
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-185 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-496 852	-1 096 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 852	-1 096 852
Årets kassaflöde	1 084 749	-702 461
Likvida medel vid årets början	2 355 893	3 058 353
Likvida medel vid årets slut	3 440 642	2 355 893



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på IMD: 15 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 758 568	3 335 586
	Årsavgifter bostäder, el IMD	171 257	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	253 330	569 910
	Övriga primära intäkter	5 253	432
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 188 408	3 905 928
	Hysesbortfall	-990	-299 970
	<i>Summa</i>	-990	-299 970
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 187 418	3 605 958

I årsavgiften ingår varmvatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	52 385
	Övriga sekundära intäkter	1 540	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 540	52 385

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 022 460	-1 150 309
	Reparationer	-92 759	-125 194
	Planerat underhåll	-34 954	-162 383
	El	-257 322	0
	Fastighetsförsäkring	-55 929	-35 657
	Kabel-TV och bredband	-155 010	-147 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 130	-81 039
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 401	-48 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 765 965	-1 750 188

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-220 028	-211 922
	Administrationskostnader	-3 069	-2 461
	Extern revision	-19 001	-15 094
	Konsultkostnader	-3 000	0
	Medlemsavgifter	-6 090	-6 090
	Föreningsverksamhet	-5 137	-6 322
	Övriga förvaltningskostnader	-24 180	-7 534
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-280 505	-249 422

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-65 717	-74 600
Övriga arvoden	-31 750	-70 000
Sociala avgifter	-21 627	-27 658
<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 094	-172 258

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	975	0
Ränteintäkter placeringar	10 658	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	34 514	2 469
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	46 147	2 469

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-805 091	-674 004
Övriga räntekostnader	-160	-160
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-805 251	-674 164

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 360 000	79 360 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 140 000	41 140 000
	Omklassificeringar	185 760	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 685 760	120 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 166 703	-8 394 264
	Årets avskrivningar	-784 823	-772 439
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 951 526	-9 166 703
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 734 234	111 333 297
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	145 000 000	145 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 088 000	45 088 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 088 000	45 088 000
	Årets omklassificeringar avser installation av IMD-mätare för individuell mätning av el.		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	185 760	0
	Årets investeringar	0	185 760
	Omklassificering till byggnad	-185 760	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	185 760
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 895 540	2 355 893
	Övriga fordringar	95 124	94 253
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 990 664	2 450 146

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	9 432	8 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 340	337 204
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	329 772	345 975

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB-konto	1 545 102	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 545 102	0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,76%	2025-09-01	9 370 511	96 852
Stadshypotek	2,96%	2026-06-01	9 908 840	0
Stadshypotek	3,73%	2025-06-30	9 583 840	0
Nordea Hypotek AB	3,78%	2026-01-21	5 648 576	400 000
			34 511 767	496 852

Långfristig del	15 157 416
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 954 351
Kortfristig del	19 354 351
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	496 852
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 987 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	4 200	4 200
Momsskuld	-3 946	0
Källskatt	26 382	37 739
Övriga kortfristiga skulder	106 672	63 604
<i>Summa Övriga skulder</i>	133 308	105 543

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	339 682	335 472
	Upplupna räntekostnader	120 597	78 960
	Övriga upplupna kostnader	47 969	13 987
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	508 248	428 419

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Bojan Pislar
Torunn Ohlsson
Magnus Landström
Anders Mikael Rennel

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Passagen, Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 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. Risker 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, Uppsala för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BOJAN PISLAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:27:43



TORUNN OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:03:11



MAGNUS LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:15:31



ANDERS MIKAEL RENNEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:55:40



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:55:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:56:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.