



Årsredovisning 2025

Brf Passagen, Uppsala



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Passagen, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769610-1414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-28.

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	31,9%	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.
Bojan Pislar	Ordförande	2024-05-09
Torunn Ohlsson	Ledamot	2024-05-09
Mattias Berg	Ledamot	2025-05-02
Oskar Larsson	Ledamot	2025-05-02
Brita Deras	Ledamot	2025-05-02
Tim Folkesson	Suppleant	2025-05-02
Pontus Berggren	Suppleant	2025-05-02
Magnus Landström	Suppleant	2025-05-02

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

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torunn Ohlsson och Bojan Pislar.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rickard Weidstam (sammankallande), Gullevi Dahlén Johansson och Eva Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 20st röstberättigade medlemmar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 323 681 kronor. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 66 020 kronor.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En höjning av årsavgiften med 2% är registrerad per 2026-01-01.

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.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 495 093 kronor. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 453 000 kronor till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kronor ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-10.

Garage- och parkeringsplatser

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser genom Portalens Samfällighetsförening.

Övrigt

- Antagande av ny stadgar röstades igenom på årstämman i april 2025.
- Installation av elbilsaddare på uteparkeringen via samfälligheten Portalen.
- Planering, förberedelse och budgetering för renovering av samtliga hissar med start i början på 2026 för hissen i ingång Portalgatan 9.
- Arbete med budget och likviditetsprognos för att säkerställa underhållsbehov de närmaste åren.

- Föreningen planerar att renovera en hiss per år med start i början på 2026.
- Styrelsen ser över och planerar för markarbeten utanför portarna.

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%.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	241	282	212	237	255
Skuldsättning, kr/kvm	7 390	7 493	7 601	7 839	8 055
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 390	7 493	7 601	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	53	56	0	169	152
Årsavgifter, kr/kvm	862	853	724	658	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	928	909	783	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 275	4 187	3 606	3 287	3 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	324	479	42	242	284
Soliditet, %	70	69	69	68	68

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	2 667 047	0	828 046	3 495 093
S:a bundet eget kapital, kr	78 679 047	0	828 046	79 507 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-41 123	479 468	-828 046	-389 701
Årets resultat, kr	479 468	-479 468	323 681	323 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	438 345	0	-504 365	-66 020
S:a eget kapital, kr	79 117 392	0	323 681	79 441 073

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kronor samt ianspråktagande skett med 34 954 kronor. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 453 000 kronor till underhållsfonden samt ianspråkta 0 kronor ur underhållsfonden för 2025.

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	438 345
Årets resultat, kr	323 681
Reservation till underhållsfond, kr	-863 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-66 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-66 020
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 275 273	4 187 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 540
Summa Rörelseintäkter		4 275 273	4 188 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 858 477	-1 765 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 795	-280 505
Personalkostnader	Not 6	-128 829	-119 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-784 823	-784 823
Summa Rörelsekostnader		-3 051 925	-2 950 387
Rörelseresultat		1 223 348	1 238 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 173	46 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-925 840	-805 251
Summa Finansiella poster		-899 667	-759 104
Resultat efter finansiella poster		323 681	479 468
Resultat före skatt		323 681	479 468
Årets resultat		323 681	479 468

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	109 949 411	110 734 234
Summa Materiella anläggningstillgångar		109 949 411	110 734 234
Summa Anläggningstillgångar		109 949 411	110 734 234

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		850	362
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 235 255	1 990 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	385 195	329 772
Summa Kortfristiga fordringar		2 621 300	2 320 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 545 102	1 545 102
Summa Kassa och bank		1 545 102	1 545 102
Summa Omsättningstillgångar		4 166 402	3 865 901
Summa Tillgångar		114 115 813	114 600 135

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll	3 495 093	2 667 047
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	79 507 093	78 679 047
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-389 701	-41 123
Årets resultat	323 681	479 468
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-66 020	438 345
Summa Eget kapital	79 441 073	79 117 392

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1318 881 712	15 157 416
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	18 881 712	15 157 416
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 157 416	19 354 351
Leverantörsskulder	48 545	321 310
Skatteskulder	11 224	8 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 1495 838	133 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15480 005	508 248
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	15 793 028	20 325 327
Summa Skulder	34 674 740	35 482 743
Summa Eget kapital och skulder	114 115 813	114 600 135



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 223 348	1 238 571
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	784 823	784 823
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	784 823	784 823
Erhållen ränta	1 047	46 147
Erlagd ränta	-948 297	-763 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 060 921	1 305 928
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 163	14 970
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-312 907	260 704
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-257 743	275 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	803 177	1 581 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-472 639	-496 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-472 639	-496 852
Årets kassaflöde	330 538	1 084 749
Likvida medel vid årets början	3 440 642	2 355 893
Likvida medel vid årets slut	3 771 181	3 440 642

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 758 568	3 758 568
	Årsavgifter bostäder, el IMD	212 712	171 257
	Hyror garage och parkeringsplatser	279 356	253 330
	Hyra el IMD	29 668	0
	Övriga primära intäkter	-4	5 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 280 300	4 188 408
	Hysesbortfall	-5 027	-990
	<i>Summa</i>	-5 027	-990
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 275 273	4 187 418

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 540
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 540

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 158 760	-1 086 861
	Reparationer	-152 234	-92 759
	Planerat underhåll	0	-34 954
	El	-246 027	-257 322
	Fastighetsförsäkring	-55 783	-55 929
	Kabel-TV och bredband	-157 750	-155 010
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 924	-83 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 858 477	-1 765 965

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-226 223	-220 028
	Administrationskostnader	-2 895	-3 069
	Extern revision	-18 360	-19 001
	Konsultkostnader	-9 375	-3 000
	Medlemsavgifter	-6 090	-6 090
	Föreningsverksamhet	-2 384	-5 137
	Övriga förvaltningskostnader	-14 469	-24 180
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-279 795	-280 505

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 299	-65 717
	Övriga arvoden	-5 000	-31 750
	Sociala avgifter	-25 930	-21 627
	Övriga personalkostnader	-600	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 829	-119 094

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	996	975
	Ränteintäkter placeringar	0	10 658
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 177	34 514
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 173	46 147

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-925 680	-805 091
	Övriga räntekostnader	-160	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-925 840	-805 251

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 545 760	79 360 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 140 000	41 140 000
	Årets investeringar	0	185 760
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 685 760	120 685 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 951 526	-9 166 703
	Årets avskrivningar	-784 823	-784 823
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 736 349	-9 951 526
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 949 411	110 734 234
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	141 000 000	145 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 088 000	45 088 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 088 000	45 088 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 226 079	1 895 540
	Övriga fordringar	9 176	95 124
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 235 255	1 990 664
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	9 270	9 432
	Upplupna ränteintäkter	25 126	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 799	320 340
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	385 195	329 772

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

1 545 102

1 545 102

Summa Kassa och bank

1 545 102

1 545 102

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

3,78%

2026-01-21

5 248 576

400 000

Stadshypotek

2,76%

2028-09-01

9 297 872

0

Stadshypotek

2,42%

2027-06-30

9 583 840

0

Stadshypotek

2,96%

2026-06-01

9 908 840

0

34 039 128

400 000

Långfristig del

18 881 712

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

15 157 416

Kortfristig del

15 157 416

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,88%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

4 200

4 200

Momsskuld

0

-3 946

Källskatt

33 401

26 382

Övriga kortfristiga skulder

58 238

106 672

Summa Övriga skulder

95 838

133 308

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

332 617

339 682

Upplupna räntekostnader

98 140

120 597

Övriga upplupna kostnader

49 248

47 969

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

480 005

508 248

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-23.

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
Mattias Berg
Brita Deras
Oskar Larsson
Torunn Ohlsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
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 2025.

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 2025 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. 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, förfälskning, 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 2025 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 revisionssed 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bojan Pislar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:16:18



Oskar Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:12:59



Torunn Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:49:46



Brita Deras

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 12:04:44



Mattias Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:00:22



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:51:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Passagen, Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:42:31



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.