

**Brf Passagen, Uppsala**  
**Org nr 769610-1414**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Passagen, Uppsala 769610-1414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 2003. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kvarngärdet 1:26 som byggdes år 2005. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-09-24.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2021. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Isabelle Nilsson-Holttinen	Ordförande
Jenni Hagman Gertz	Vice ordförande
Christina Westlund	Ledamot      Ekonomi
Magnus Evesund Landström	Ledamot      Sekreterare
Massimo Cordeschi	Suppleant
Björn Karlsson	Suppleant
Gunnar Karlsson	Suppleant

Samtliga ledamöter i styrelsen väljs på 1 år.

Firmatecknare är Magnus Evesund Landström, Gunnar Karlsson, Isabelle Nilsson-Holttinen och Christina Westlund två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer valda av stämman är Niclas Wärenfeldt och suppleant Jörgen Götehed, Borevision AB. I valberedningen ingår Karin Edebol Eeg-Olofsson (sammankallande), Eva Eriksson och Anders Rennel.

Föreningen har genom Sff Portalen anlitat Upplands Boservice AB för underhåll av gård och garage.

Städning utförs av Sweax.

Hissar servas av Otis.

Nyckelservice genom Trygghetsprodukter.

Bredbandsavtal med Ownit Data. Tele2 TV.

IF fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Webbhandling av fakturor genom Upplands Boservice AB.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 284 377 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 548 725 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 116 250 kr.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 793 180 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 410 000 kr till underhållsfonden. Avsättning följer underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 116 250 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Målning och reparation av entréer har utförts under året.

4

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 78 (78).

Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 1:26 har ett taxeringsvärde uppgående till 106 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr. Fastigheten är färdigställd våren 2005 och ingen ombyggnation har gjorts.

Föreningen har följande bostadsrättsrätter:

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

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser hos SFF Portalen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bolander & CO hos IF.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	642	630	630	630
Låneskuld kr/kvm	8 055	8 147	8 120	8 212
Likvida medel	2 662	1 969	1 460	1 144
Kassalikviditet i %	26,4	21,3	20,0	7,4
Soliditet i %	67,6	67,3	67,2	67,1
Överskott för underhåll kr/kvm	255	252	200	241
Nettoomsättning	3 203	3 133	3 127	3 109
Resultat efter finansiella poster	284	-58	-94	237
Årets resultat	284	-58	-94	237
Eget kapital	78 354	78 070	78 127	78 222
varav underhållsfond	1 793	1 880	1 766	1 509
Utfört underhåll	116	446	245	102

### Definitioner nyckeltal

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

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

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

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

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

40

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>48 013 000</b>	<b>27 999 000</b>	<b>1 880 035</b>	<b>235 389</b>	<b>-57 896</b>	<b>78 069 528</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			359 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-445 855			
Balanseras i ny räkning				28 959	57 896	
Årets resultat					284 377	284 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 013 000</b>	<b>27 999 000</b>	<b>1 793 180</b>	<b>264 348</b>	<b>284 377</b>	<b>78 353 905</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	264 348
Årets resultat	284 377
Att disponera	548 725
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	410 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-116 250
Balanserat resultat	254 975
Summa	548 725

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 202 685	3 133 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 202 685	3 133 037
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 461 675	-1 704 577
Övriga externa kostnader	4	-265 013	-267 971
Personalkostnader och arvoden	5	-64 532	-76 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 439	-772 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 563 659	-2 821 507
<b>Rörelseresultat</b>		639 026	311 530
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 310	1 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 959	-371 103
<b>Summa finansiella poster</b>		-354 649	-369 426
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		284 377	-57 896
<b>Resultat före skatt</b>		284 377	-57 896
<b>Årets resultat</b>		284 377	-57 896

40

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	112 878 175	113 650 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		112 878 175	113 650 614
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		112 878 175	113 650 614
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	13 337
Övriga fordringar	8	2 678 101	2 026 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	302 786	302 281
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 980 887	2 342 461
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 980 887	2 342 461
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		115 859 062	115 993 075

4



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll		1 793 180	1 880 035
Summa bundet eget kapital		77 805 180	77 892 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		264 348	235 389
Årets resultat		284 377	-57 896
Summa fritt eget kapital		548 725	177 493
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 353 905</b>	<b>78 069 528</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 196 631	26 941 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 196 631</b>	<b>26 941 256</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 905 692	10 585 280
Leverantörsskulder		32 627	31 687
Skatteskulder		8 112	7 253
Övriga skulder	11	49 328	44 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	312 767	313 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 308 526</b>	<b>10 982 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 859 062</b>	<b>115 993 075</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *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 95 år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 10 409 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 fastighetsten, 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 1 459 kronor per lägenhet.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 958 360	2 900 376
Hysesintäkter garage	185 100	172 500
Hysesintäkter p-platser	55 200	54 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 364	4 728
Övriga intäkter	1 661	1 433
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 202 685</b>	<b>3 133 037</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	24 604	24 528
Serviceavtal	50 057	45 394
Entreprenadstäd	84 120	84 120
Besiktningkostnader	9 503	9 375
Förbrukningsmaterial	16 722	16 393
Reparationer	77 367	32 538
Avgift till samfällighetsförening	725 938	690 181
Fastighetsförsäkringar	66 218	62 996
Kabel-TV, bredband m.m	155 463	155 226
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 409	72 879
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 246	48 244
Övriga externa tjänster, drift	4 238	2 585
Stämman	0	5 650
Medlems- och föreningsavgifter	5 940	5 820
Övriga driftskostnader	2 600	2 793
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 345 425</u>	<u>1 258 722</u>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	22 500	0
Planerat underhåll trapphus	0	4 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	93 750	441 355
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>116 250</u>	<u>445 855</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	1 461 675	1 704 577

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Hyror och arrende	239 663	227 840
Förbrukningsinventarier	3 000	0
Telefon och porto	5 259	7 588
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 007
Avgifter för kreditupplysning och juridiska åtgärder	1 916	18 276
Revisionsarvode extern revisor	13 638	13 260
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>265 013</b>	<b>267 971</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	34 000	41 950
Övriga arvoden	19 050	21 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 482	13 470
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>64 532</b>	<b>76 520</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Räntetäkter från avräkning, bank och dyl.	2 310	1 677
Övriga finansiella kostnader	-280	-160
Räntekostnader	-356 679	-370 943
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-354 649</b>	<b>-369 426</b>

4

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-6 849 386	-6 076 947
Årets avskrivningar, byggnader	-772 439	-772 439
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>71 738 175</u>	<u>72 510 614</u>
Mark	41 140 000	41 140 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>112 878 175</u>	<u>113 650 614</u>
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 661 907	1 968 747
Skattekonto	457	6 601
Övriga fordringar	15 737	51 495
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 678 101</u>	<u>2 026 843</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkringspremier	11 097	10 786
Kabel-TV avgifter m.m.	33 950	33 817
Samfällighetsavgift gemensamma kostnader	185 419	185 419
Samfällighetsavgift parkering och garage	50 100	50 100
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	22 220	22 159
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>302 786</u>	<u>302 281</u>

*Handwritten mark*

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 102 323	37 526 536
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>37 102 323</b>	<b>37 526 536</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	45 088 000	45 088 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 088 000</b>	<b>45 088 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Nordea	0,55	2022-07-07	500 000
Nordea	0,85	2023-01-30	7 448 576
Stadshypotek	1,07	2022-06-01	9 908 840
Stadshypotek	0,85	2024-06-30	9 583 840
Stadshypotek	0,76	2025-09-01	<u>9 661 067</u>
Summa			37 102 323
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-496 852
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-10 408 840</u>
Totalt			26 196 631

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 618 063

4

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	4 185
Avräkning sociala avgifter	0	3 201
Depositioner	4 200	4 200
Övriga kortfristiga skulder	45 128	32 605
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>49 328</u>	<u>44 191</u>


**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode revision	13 375	13 112
Förutbetalda hyror och avgifter	256 351	257 437
Upplupna räntekostnader	43 041	43 331
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>312 767</u>	<u>313 880</u>


48

Uppsala 2022-03-16

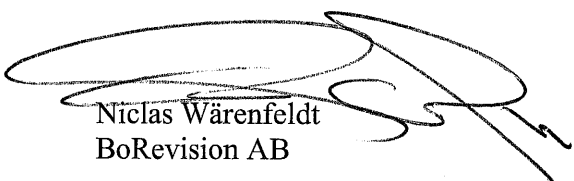
  
Isabelle Nilsson-Holttinen

  
Christina Westlund

  
Jenni Hagman Gertz

  
Magnus Evesund Landström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23.

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 revisorssed 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, Uppsala för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

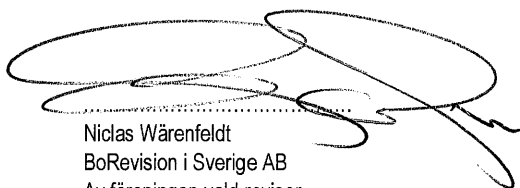
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 23/3- 2022



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor