

# 2019

## ÅRSREDOVISNING

&

## KALLELSE TILL STÄMMA

### Bostadsrättsförening

### Passagen



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

## KALLELSE OCH DAGORDNING FÖR STÄMMA FÖR 2020

Styrelsen för Brf Passagen, Uppsala, kallar härmed föreningens medlemmar till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 2 april 2020 kl 19.00.  
Plats: Studieförbundets lokaler, Portalgatan 2b.

Vi bjuder kaffe/the med bulle efter stämman.

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämμοordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisionsberättelsen
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
20. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman finns tid för allmänna frågor och information.

## Bostadsrättsföreningen Passagen, Uppsala

Fullmakt kan lämnas till annan medlem enligt stadgarna § 17

På föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Fullmakt för .....

Igh nr .....

att rösta för .....

Igh nr .....

på ordinarie föreningsstämma 2 april 2020 med Brf Passagen

.....  
*Namnteckning*

OBS! endast en fullmakt per Igh

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 2 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Dick Eriksson	Ordförande	samt ordinarie i sff Portalen
Christina Westlund	Ledamot	Ekonomi
Magnus Evesund Landström	Ledamot	Sekreterare
Dan Eriksson	Ledamot	
Gunnar Karlsson	Ledamot	samt suppleant i sff Portalen
Isabelle Nilsson	Suppleant	
Björn Karlsson	Suppleant	

Samtliga ledamöter i styrelsen väljs på 1 år.

Firmatecknare är Dick Eriksson, Magnus Evesund Landström 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, Johan Lenner.

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

Städning har från 1 januari 2019 utförts av Sweax.

Hissar servas av Otis.

Nyckelservice genom Trygghetsprodukter.

Bredbandsavtal med Ownit Data. Com Hem TV sedan tidigare.

IF fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Webbhandling av fakturor genom Upplands Boservice AB.

2

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 94 440 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 349 826 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 244 563 kr.

Underskottet beror på reparationskostnader efter skada i avloppsystem.

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 kassaflösesanalys på sid 10.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 765 598 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 359 000 kr till underhållsfonden. Avsättning följer underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 244 563 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande underhåll utförts.

Stampolning VA utfört av Relita. Fel på stående stammar under betongplatta.

I lägenhet 11:11 reparerades VA ledning under platta. Fel uppstått pga av marken sjunkit.

Kontakt har tagits med NCC för att hävda byggfel.

Nytt passagesystem har installerats.

Styrelsen beslutade att inte ändra årsavgifterna under 2020.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 630 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 79 (79).

Under året har 4 (7) 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 byggdes 2005.

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 har i SFF Portalen tillgång till garage och parkeringsplatser som delas med övriga medlemmar i samfälligheten, Brf Pilastern och Brf Porten.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	630	630	630	630
Låneskuld kr/kvm	8 120	8 212	8 712	8 886
Likvida medel	1 460	1 144	2 444	2 366
Kassalikviditet i %	20,0	7,4	303,3	291,0
Soliditet i %	67,2	67,1	65,7	65,2
Överskott för underhåll kr/kvm	200	241	257	216
Nettoomsättning	3 127	3 109	3 116	3 112
Resultat efter finansiella poster	-94	237	96	311
Årets resultat	-94	237	96	311
Eget kapital	78 127	78 222	77 985	77 888
varav underhållsfond	1 766	1 509	1 566	1 514
Utfört underhåll	245	102	316	137

### 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.

### 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>1 508 628</b>	<b>464 051</b>	<b>237 186</b>	<b>78 221 865</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			359 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-102 030			
Balanseras i ny räkning				-19 785	-237 186	
Årets resultat					-94 440	-94 440
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 013 000</b>	<b>27 999 000</b>	<b>1 765 598</b>	<b>444 266</b>	<b>-94 440</b>	<b>78 127 424</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	444 266
Årets resultat	-94 440
Att disponera	349 826
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	359 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-244 563
Balanserat resultat	235 389
Summa	349 826

### *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>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 127 187	3 108 644
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 127 187	3 108 644
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 749 156	-1 352 841
Övriga externa kostnader	4	-247 713	-230 124
Personalkostnader och arvoden	5	-74 100	-86 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 439	-772 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 843 408	-2 442 198
<b>Rörelseresultat</b>		283 779	666 446
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	4 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 309	-433 273
<b>Summa finansiella poster</b>		-378 219	-429 260
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-94 440	237 186
<b>Resultat före skatt</b>		-94 440	237 186
<b>Årets resultat</b>		-94 440	237 186

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	114 423 053	115 195 492
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		114 423 053	115 195 492
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		114 423 053	115 195 492
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	2 276
Övriga fordringar	8	1 484 995	1 146 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	292 277	281 763
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 777 272	1 430 876
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 777 272	1 430 876
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		116 200 325	116 626 368

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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		1 765 598	1 508 628
Summa bundet eget kapital		77 777 598	77 520 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		444 266	464 051
Årets resultat		-94 440	237 186
Summa fritt eget kapital		349 826	701 237
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 127 424</b>	<b>78 221 865</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 177 960	19 194 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 177 960</b>	<b>19 194 120</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 248 576	18 632 416
Leverantörsskulder		296 611	233 936
Skatteskulder		2 937	1 399
Övriga skulder	11	45 558	73 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	301 259	268 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 894 941</b>	<b>19 210 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 200 325</b>	<b>116 626 368</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-94 440	237 186
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	772 439	772 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>677 999</u>	<u>1 009 625</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-30 827	19 669
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	68 396	-29 474
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>715 568</u>	<u>999 820</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-400 000	-2 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-400 000</u>	<u>-2 300 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	315 568	-1 300 180
Likvida medel vid årets början	1 144 042	2 444 222
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 459 610</u>	<u>1 144 042</u>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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 97 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 8,2 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 900 376	2 900 376
Hysesintäkter garage	170 000	150 900
Hysesintäkter p-platser	54 000	54 400
Övriga intäkter	2 811	2 968
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 127 187</b>	<b>3 108 644</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	24 276	23 496
Serviceavtal	44 509	51 940
Entreprenadstäd	82 500	88 838
Besiktningkostnader	6 098	12 574
Förbrukningsmaterial	16 071	15 755
Reparationer	284 661	12 531
Avgift till samfällighetsförening	706 882	714 772
Fastighetsförsäkringar	54 373	53 401
Kabel-TV, bredband m.m	154 795	139 054
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 227	69 564
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 252	50 243
Övriga externa tjänster, drift	4 548	483
Stämma	6 701	11 250
Medlems- och föreningsavgifter*	0	5 710
Övriga driftskostnader	700	1 200
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 504 593</u>	<u>1 250 811</u>
*Har ej periodiserats tidigare år. Faktisk kostnad 2019 var 6 tkr.		
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	17 500	81 676
Planerat underhåll trapphus	0	20 354
Planerat underhåll vatten och avlopp	52 125	0
Planerat underhåll lås-system	174 938	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>244 563</u>	<u>102 030</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	1 749 156	1 352 841



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror och arrende	226 939	207 980
Resekostnader	190	0
Kontorsmaterial och liknande	0	1 899
Telefon och porto	7 125	4 672
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Avgifter för kreditupplysning och juridiska åtgärder	0	1 619
Revisionsarvode extern revisor	12 452	12 947
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>247 713</b>	<b>230 124</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	31 900	72 100
Övriga arvoden	29 100	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 100	14 694
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>74 100</b>	<b>86 794</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 090	4 013
Räntekostnader	-379 309	-433 273
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-378 219</b>	<b>-429 260</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-5 304 508	-4 532 069
Årets avskrivningar, byggnader	-772 439	-772 439
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>73 283 053</u>	<u>74 055 492</u>
Mark	41 140 000	41 140 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>114 423 053</u>	<u>115 195 492</u>
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	26 000 000

### Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 459 610	1 144 042
Skattekonto	5 705	2 795
Övriga fordringar	19 680	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 484 995</u>	<u>1 146 837</u>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremier	9 119	8 777
Kabel-TV avgifter m.m.	33 757	23 550
Samfällighetsavgift gemensamma kostnader	185 419	180 928
Samfällighetsavgift parkering och garage	50 100	51 050
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	13 882	17 458
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>292 277</u>	<u>281 763</u>

10

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 426 536	37 826 536
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>37 426 536</b>	<b>37 826 536</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 2019-12-31</u>
Nordea	0,81	2020-01-30	8 248 576
Stadshypotek	1,17	2021-09-01	9 685 280
Stadshypotek	1,07	2022-06-01	9 908 840
Stadshypotek	0,85	2024-06-30	<u>9 583 840</u>
Summa			37 426 536
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-8 248 576</u>
Totalt			29 177 960

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 36 426 536

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	7 380	8 460
Avräkning sociala avgifter	5 372	5 571
Depositioner	4 200	4 200
Övriga kortfristiga skulder	28 606	55 478
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>45 558</u>	<u>73 709</u>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	12 852	13 000
Förutbetalda hyror och avgifter	244 837	213 821
Upplupna räntekostnader	43 570	42 102
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>301 259</u>	<u>268 923</u>

Uppsala 2020- 03-16



Dick Eriksson



Christina Westlund



Magnus Evesund Landström



Dan Eriksson



Gunnar Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-17.



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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

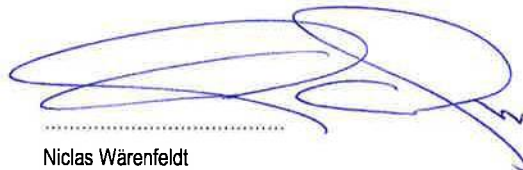
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 17/3-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Motion till Brf Passagens Årsstämma den 2 april 2020

### Laddning av elbilar

Enligt en tidningsartikel nyligen är varannan ny bil i Stockholm en el-, eller elhybridbil av något slag som kräver laddning av bilens batterier.

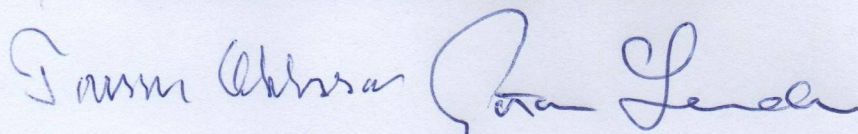
Sannolikt är det bara en tidsfråga innan många, och på sikt alla, bilar i föreningen kommer att vara av någon eldriftvariant som kommer att kräva möjligheter att ladda bilarna vid de hyrda parkerings- och garageplatserna.

### Yrkande

Vi föreslår att årsstämman ger styrelsen i Brf Passagen i uppdrag att senast vid nästa årsstämma presentera förutsättningar, villkor och kostnader för investering och kostnader för drift av laddningsstationer på alla parkeringsplatser och alla garageplatser i föreningen, samt föreslå en tidsplan för genomförandet av investeringen.

Styrelsen ska också undersöka alla möjligheter till offentliga bidrag till denna investering.

Med vänliga hälsningar den 27 februari 2020



Torunn Ohlsson

Göran Lenander

Portalgatan 11

754 23 Uppsala



# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.






Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

# Bostadsrättskollen 2019

## Brf Passagen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 200 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 8120 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 12,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b> 138 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 630 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)