

Brf Passagen
Org nr 769610-1414

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Passagen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplýsningar till resultaträkningen	9
Upplýsningar till balansräkningen	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Passagen 769610-1414 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2003-11-12.

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

Städning har utförts av LEJAB.

Hissar servas av Otis.

Nyckelservice genom Trygghetsprodukter.

Nytt bredbandsavtal med Ownit Data. Com Hem TV sedan tidigare

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice.

Webbhandling av fakturor genom Upplands Boservice.

Väsentliga händelsen under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är stabil och omtecknande av två lån under året har inneburit kraftigt minskade räntekostnader.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 311 481 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 362 074 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 136 875 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 514 347 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 189 000 kr till underhållsfonden. Avsättning skall enligt stadgarna vara minst 0,3 % av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 136 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Föreningen har på sjätte våningen, genomfört målning av träpartier på väggar och yttertakets fot och undertak.

Entréernas ekpartier har lackats. Arbetet har utförts av Alfred Holms Måleri.

Betongplattor har lagts om på uteplatser mot Portalgatan.

Styrelsen beslutade att inte ändra årsavgifterna under 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 630 kr per kvm lägenhetsyta och år.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 10, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 10.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83.

Under året har 6 (2) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Dick Eriksson	ordförande	samt ordinarie i sff Portalen
Karin Edebol Eeg-Olofsson	sekreterare	
Kajsa Risberg	ledamot	flyttat 31 augusti
Siw Persson	ledamot	
Gunnar Karlsson	ledamot	samt suppleant i sff Portalen
Bertil Wallin	suppleant	
Tord Olsson	suppleant	för Kajsa Risberg från 1 september.

Samtliga ledamöter i styrelsen väljs på 1 år.

Revisor valda av stämman Niclas Wärenfeldt och suppleant Jörgen Götehed, Borevision AB.

I valberedningen ingår Kristina Thorling Weidstam (sammanställande), Siv Bohlin och Christina Westlund.

Årsstämman hölls den 6 april 2016 i Studiefrämjandets lokaler, Portalgatan 2.

Nio ordinarie styrelsemöten har hållits under året.

Till detta tillkommer en ordförandeträff med Brf Porten och Pilastern samt SFF Portalen. Dessutom har information löpande skett per e-post.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 1:26 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 000 000 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 Trygg Hansa.

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	630	630	663	736
Låneskuld kr/kvm	8 886	8 951	8 994	9 065
Likvida medel	2 368	1 964	1 562	1 441
Kassalikviditet i %	291,0	232,6	198,4	202,7
Soliditet i %	65,2	64,9	64,8	64,7
Överskott för underhåll kr/kvm	216	132	136	153
Nettoomsättning	3 112	3 122	3 272	3 616
Resultat efter finansiella poster	311	40	-46	256
Årets resultat	311	40	-46	256
Eget kapital	77 888	77 577	77 537	77 583
varav underhållsfond	1 514	1 344	1 280	1 288
Utfört underhåll	137	18	126	197

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna.

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 och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	48 013 000	27 999 000	1 343 518	181 393	40 029	77 576 940
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			189 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 171			
Balanseras i ny räkning				-130 800	-40 029	
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	311 481	311 481
Belopp vid årets utgång	<u>48 013 000</u>	<u>27 999 000</u>	<u>1 514 347</u>	<u>50 593</u>	<u>311 481</u>	<u>77 888 421</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	50 593
Årets resultat	311 481
	<hr/>
Att disponera	362 074
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	189 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-136 875
Balanserat resultat	309 949
	<hr/>
Summa	362 074

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 111 668	3 121 664
Summa rörelseintäkter		3 111 668	3 121 664
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 204 546	-1 023 140
Övriga externa kostnader	4	-226 114	-228 618
Personalkostnader och arvoden	5	-82 223	-78 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 829	-547 829
Summa rörelsekostnader		-2 060 712	-1 877 920
Rörelseresultat		1 050 956	1 243 744
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 882	1 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 357	-1 205 256
Summa finansiella poster		-739 475	-1 203 715
Resultat efter finansiella poster		311 481	40 029
Resultat före skatt		311 481	40 029
Årets resultat		311 481	40 029

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	116 740 370	117 288 199
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>116 740 370</u>	<u>117 288 199</u>
Summa anläggningstillgångar		116 740 370	117 288 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 371	0
Övriga fordringar	8	2 433 408	2 012 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	267 823	251 216
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 706 602</u>	<u>2 263 580</u>
Summa omsättningstillgångar		2 706 602	2 263 580
SUMMA TILLGÅNGAR		119 446 972	119 551 779

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll		1 514 347	1 343 518
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		77 526 347	77 355 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 593	181 393
Årets resultat		311 481	40 029
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		362 074	221 422
Summa eget kapital		77 888 421	77 576 940
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 626 536	41 001 536
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		40 626 536	41 001 536
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	225 000
Leverantörsskulder		172 751	242 775
Skatteskulder		58 072	29 920
Övriga skulder	11	48 984	32 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 208	443 337
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		932 015	973 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 446 972	119 551 779

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 enligt en 150-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 138 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 %.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	311 481	40 029
Tillkommer avskrivningar	547 829	547 829
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-300 000	-200 000
Årets förenklade kassaflöde	559 310	387 858

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 900 364	2 900 328
Hysesintäkter garage	157 500	155 500
Hysesintäkter p-platser	53 804	54 200
Överlåtelseavgift	0	5 553
Pantförskrivningsavgift	0	5 777
Övriga intäkter	0	306
Summa nettoomsättning	3 111 668	3 121 664

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Serviceavtal	23 832	33 231
Entreprenadstöd	39 150	39 150
Besiktningkostnader	3 903	4 535
Förbrukningsmaterial	14 990	14 950
Reparationer	7 010	0
Avgift till samfällighetsförening*	639 587	573 849
Fastighetsförsäkringar	52 134	50 423
Kabel-TV, bredband m.m	157 014	170 325
Fastighetsskatt	64 668	63 393
Administrativ förvaltning enligt avtal	42 989	38 686
Övriga externa tjänster, drift	10 151	5 099
Studie- och fritidsverksamhet	5 444	4 840
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 600
Övriga driftskostnader	1 200	888
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	1 067 672	1 004 969
* Justering av Sff avgiften avseende 2015 regleras april 2017. Föreningen återfår 48 tkr.		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	37 500	18 171
Planerat underhåll fasad	75 000	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	6 250	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	18 125	0
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	136 875	18 171
Summa fastighets- och driftkostnader	1 204 547	1 023 140

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyror och arrende	213 780	212 380
Förbrukningsinventarier o dyl.	395	0
Telefon och porto	2 622	2 965
Konsultarvoden	1 331	413
Revisionsarvode extern revisor	7 986	12 860
Summa övriga externa kostnader	<u>226 114</u>	<u>228 618</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	66 350	68 350
Övriga arvoden	3 500	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 373	9 983
Summa personalkostnader och arvoden	<u>82 223</u>	<u>78 333</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 876	1 499
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	6
Ränteintäkter från skattekonto	6	36
Räntekostnader	-741 357	-1 205 256
Summa finansiella poster	<u>-739 475</u>	<u>-1 203 715</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 211 801	-2 663 972
Årets avskrivningar, byggnader	-547 829	-547 829
Bokförda värden byggnader	75 600 370	76 148 199
Mark	41 140 000	41 140 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	116 740 370	117 288 199
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto Boservice	535 741	633 500
I avräkning med HSB Uppsala	1 830 508	1 328 631
Skattekonto	1 404	1 394
Övriga fordringar	65 756	48 839
Summa övriga fordringar	2 433 409	2 012 364

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyror	50 100	50 100
Försäkringspremier	8 732	8 477
Kabel-TV avgifter m.m.	19 564	19 491
Förvaltningsavtal	164 127	164 125
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	6 950	3 423
Övrigt upplupet och förutbetalt	18 350	5 600
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	267 823	251 216

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	40 926 536	41 226 536
Summa långfristiga skulder	40 926 536	41 226 536
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	45 088 000	45 088 000
Summa ställda säkerheter	45 088 000	45 088 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
SHB	1,08	2019-06-30	9 583 840
SHB	1,17	2021-09-01	9 685 280
SHB	1,13	2018-10-30	10 798 576
SHB	1,11	2018-06-01	<u>10 858 840</u>
Summa			40 926 536
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-300 000</u>
Totalt			40 626 536
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			39 426 536

Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	9 045	8 505
Avräkning sociala avgifter	4 699	4 803
Depositioner	3 200	3 200
Övriga kortfristiga skulder	32 040	15 763
Summa övriga skulder	48 984	32 271

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	39 150	39 150
Arvode revision	9 486	13 125

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	245 201	250 001
Upplupna räntekostnader	58 371	141 061
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>352 208</u>	<u>443 337</u>

Uppsala _____ - ____ - ____

Dick Eriksson

Karin Edebol Eeg-Olofsson

Siw Persson

Gunnar Karlsson

Tord Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB