

2020
ÅRSREDOVISNING
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

Brf Passagen, Uppsala
Org nr 769610-1414

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 29 juni 2020 i Studieförbundets lokaler, Portalgatan 2. På grund av Corona 19 pandemin flyttades stämman från den 2 april. Medlemmarna erbjöds att poströsta. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har information löpande skett regelbundet per e-post.

Styrelsens sammansättning:

Dick Eriksson	Ordförande	samt ordinarie i SFF Portalen
Isabelle Nilsson-Holtinen	Vice ordförande	
Christina Westlund	Ledamot	Ekonomi
Magnus Evesund Landström	Ledamot	Sekreterare
Gunnar Karlsson	Ledamot	samt suppleant i SFF Portalen
Björn Karlsson	Suppleant	
Jenni Gertz	Suppleant	

Samtliga ledamöter i styrelsen väljs på 1 år.

Firmatecknare är Dick Eriksson, Isabelle Nilsson-Holtinen 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 (sammanställande), 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. Com Hem TV sedan tidigare.

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 underskott uppgående till 57 896 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 177 493 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 455 855 kr.

Underskottet beror på underhållskostnader efter skada i avloppssystem.

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 kassaflödesanalys på sid 10.

En motion behandlades på årsstämman, beträffande laddningsplatser för laddning av bilar med behov av batteriladdning. Styrelsen ska driva denna fråga i Samfällighetsföreningen.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 880 035 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 359 000 kr till underhållsfonden. Avsättning följer underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 455 855 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande underhåll utförts.

Fel på stående och liggande VA stammar under betongplatta under lägenheterna 9:11, 9:12, 11:11 och 11:12. Relita har sugit bort den sand som fanns under betongplattan och därmed skapat en tunnel längs med fastighet E. Liggande stam har bytts ut och hängts upp under plattan. Stående stammars anslutning har fixerats och delvis bytts ut samt fästs i betongplattan. Tunneln har anslutits från altanerna för 9:11 och 11:11. Mynningarna har täcks igen, men tunneln finns kvar och kan utnyttjas i framtiden om det skulle vara behov. Ingen ersättning erhöles från byggherren NCC. I lägenhet 11:11 reparerades VA ledning under platta. För att finansiera reparationen upptogs ett lån hos Nordea på 500 000 kr. Felet har uppstått pga att marken sjunkit.

Radonmätning har utförts i utvalda lägenheter under januari 2020. Inga förhöjda värden uppmättes.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % from 1 januari 2021.

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 78 (79).

Under året har 2 (4) 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. Hanteringen av tillträde till parkeringsplats har under 2020 överlåtits till Upplands Boservice.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	630	630	630	630
Låneskuld kr/kvm	8 147	8 120	8 212	8 712
Likvida medel	1 969	1 460	1 144	2 444
Kassalikviditet i %	21,3	20,0	7,4	303,3
Soliditet i %	67,3	67,2	67,1	65,7
Överskott för underhåll kr/kvm	252	200	241	257
Nettoomsättning	3 133	3 127	3 109	3 116
Resultat efter finansiella poster	-58	-94	237	96
Årets resultat	-58	-94	237	96
Eget kapital	78 070	78 127	78 222	77 985
varav underhållsfond	1 880	1 766	1 509	1 566
Utfört underhåll	446	245	102	316

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
Belopp vid årets ingång	48 013 000	27 999 000	1 765 598	444 266	-94 440	78 127 424
Avsättning till fond för yttre underhåll			359 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-244 563			
Balanseras i ny räkning				-208 877	94 440	
Årets resultat					-57 896	-57 896
Belopp vid årets utgång	48 013 000	27 999 000	1 880 035	235 389	-57 896	78 069 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	235 389
Årets resultat	-57 896
	<hr/>
Att disponera	177 493
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	359 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-445 855
Balanserat resultat	264 348
	<hr/>
Summa	177 493

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 133 037	3 127 187
Summa rörelseintäkter		3 133 037	3 127 187
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 704 577	-1 749 156
Övriga externa kostnader	4	-267 971	-247 713
Personalkostnader och arvoden	5	-76 520	-74 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 439	-772 439
Summa rörelsekostnader		-2 821 507	-2 843 408
Rörelseresultat		311 530	283 779
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 677	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 103	-379 309
Summa finansiella poster		-369 426	-378 219
Resultat efter finansiella poster		-57 896	-94 440
Resultat före skatt		-57 896	-94 440
Årets resultat		-57 896	-94 440

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	113 650 614	114 423 053
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>113 650 614</u>	<u>114 423 053</u>
Summa anläggningstillgångar		113 650 614	114 423 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 337	0
Övriga fordringar	8	2 026 843	1 484 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	302 281	292 277
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 342 461</u>	<u>1 777 272</u>
Summa omsättningstillgångar		2 342 461	1 777 272
SUMMA TILLGÅNGAR		115 993 075	116 200 325

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 012 000	76 012 000
Fond för yttre underhåll		1 880 035	1 765 598
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		77 892 035	77 777 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		235 389	444 266
Årets resultat		-57 896	-94 440
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		177 493	349 826
Summa eget kapital		78 069 528	78 127 424
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 941 256	29 177 960
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		26 941 256	29 177 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 585 280	8 248 576
Leverantörsskulder		31 687	296 611
Skatteskulder		7 253	2 937
Övriga skulder	11	44 191	45 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	313 880	301 259
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		10 982 291	8 894 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 993 075	116 200 325

W

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-57 896	-94 440
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	772 439	772 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	714 543	677 999
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-56 053	-30 827
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-249 353	68 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	409 137	715 568
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	100 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	-400 000
Årets kassaflöde	509 137	315 568
Likvida medel vid årets början	1 459 610	1 144 042
Likvida medel vid årets slut	<u>1 968 747</u>	<u>1 459 610</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 96 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 10,2 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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 900 376	2 900 376
Hysesintäkter garage	172 500	170 000
Hysesintäkter p-platser	54 000	54 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 728	0
Övriga intäkter	1 433	2 811
Summa nettoomsättning	3 133 037	3 127 187

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	24 528	24 276
Serviceavtal	45 394	44 509
Entreprenadstäd	84 120	82 500
Besiktningkostnader	9 375	6 098
Förbrukningsmaterial	16 393	16 071
Reparationer	32 538	284 661
Avgift till samfällighetsförening	690 181	706 882
Fastighetsförsäkringar	62 996	54 373
Kabel-TV, bredband m.m	155 226	154 795
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	72 879	70 227
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 244	48 252
Övriga externa tjänster, drift	2 585	4 548
Stämman	5 650	6 701
Medlems- och föreningsavgifter	5 820	0
Övriga driftskostnader	2 793	700
Summa driftkostnader	<u>1 258 722</u>	<u>1 504 593</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	17 500
Planerat underhåll trapphus	4 500	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	441 355	52 125
Planerat underhåll lås-system	0	174 938
Summa underhållskostnader	<u>445 855</u>	<u>244 563</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>1 704 577</u>	<u>1 749 156</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyror och arrende	227 840	226 939
Resekostnader	0	190
Telefon och porto	7 588	7 125
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Avgifter för kreditupplysning och juridiska åtgärder	18 276	0
Revisionsarvode extern revisor	13 260	12 452
Summa övriga externa kostnader	<u>267 971</u>	<u>247 713</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	41 950	31 900
Övriga arvoden	21 100	29 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 470	13 100
Summa personalkostnader och arvoden	<u>76 520</u>	<u>74 100</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 677	1 090
Övriga finansiella kostnader	-160	0
Räntekostnader	-370 943	-379 309
Summa finansiella poster	<u>-369 426</u>	<u>-378 219</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-6 076 947	-5 304 508
Årets avskrivningar, byggnader	-772 439	-772 439
Bokförda värden byggnader	<u>72 510 614</u>	<u>73 283 053</u>
Mark	<u>41 140 000</u>	<u>41 140 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	113 650 614	114 423 053
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 968 747	1 459 610
Skattekonto	6 601	5 705
Övriga fordringar	<u>51 495</u>	<u>19 680</u>
Summa övriga fordringar	2 026 843	1 484 995

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremier	10 786	9 119
Kabel-TV avgifter m.m.	33 817	33 757
Samfällighetsavgift gemensamma kostnader	185 419	185 419
Samfällighetsavgift parkering och garage	50 100	50 100
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	<u>22 159</u>	<u>13 882</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	302 281	292 277

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 526 536	37 426 536
Summa skulder till kreditinstitut	37 526 536	37 426 536
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 2020-12-31</u>
Nordea	0,67	2021-06-16	500 000
Nordea	0,85	2023-01-30	7 848 576
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			37 526 536
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-400 000
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-10 185 280</u>
Totalt			26 941 256

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 35 526 536

Not 11 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	4 185	7 380
Avräkning sociala avgifter	3 201	5 372
Depositioner	4 200	4 200
Övriga kortfristiga skulder	32 605	28 606
Summa övriga skulder	<u>44 191</u>	<u>45 558</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode revision	13 112	12 852
Förutbetalda hyror och avgifter	257 437	244 837
Upplupna räntekostnader	43 331	43 570
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>313 880</u>	<u>301 259</u>

Uppsala 2021-03-16



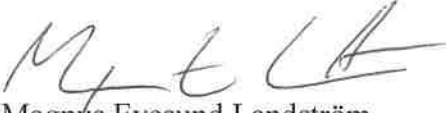
Dick Eriksson



Christina Westlund



Isabelle Nilsson-Holttinen



Magnus Evesund Landström



Gunnar Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22 .



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Passagen, Uppsala för räkenskapsåret 2020 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 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:

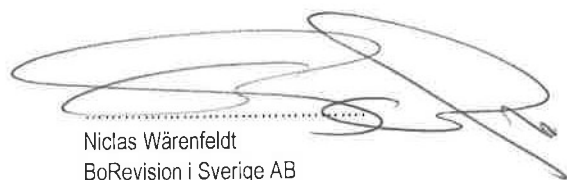
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 22/3-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 svårt 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 2020

Brf Passagen, Uppsala

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 252 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
	Skuldsättning 8147 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
	Räntekänslighet 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 %
	Energikostnad 132 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.
	Arsavgift 630 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften 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