

2022  
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 månadersperiod. 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 HSB Boservice i Uppland AB

# Dagordning Brf Passagen årsstämma 2023

Torsdagen den 13 april 2023

Studiefremjandet, Svärsliljegatan/Portalgatan 2. kl. 19.00

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Godkännande av kallelse.
4. Närvaro förteckning.
5. Val av ordförande för mötet.
6. Ordförandes val av sekreterare.
7. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare.
8. Styrelsens verksamhetsberättelse och resultatats disposition.
9. Revisorernas berättelse.
10. Ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Förslag från styrelsen att installera Gemensam El. Inga motioner från boende.
12. Ersättning till styrelse, revisorer och valberedning.
13. Val av styrelse, ordförande, ledamöter och suppleanter på 1 år.
14. Val av revisor och revisor suppleant på 1 år.
15. Val av valberedning på 1 år.
16. Mötets avslutande.

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 7 april 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har information löpande skett regelbundet per e-post. En motion behandlades på årsstämman. Motionen vill att styrelsen ska driva frågan att Brf Passagen skall bli en gemensam förening med Brf Porten och Brf Pilastern. Styrelsen ska driva denna fråga i Samfällighetsföreningen och gentemot övriga bostadsrättsföreningar.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Dick Eriksson	Ordförande	
Christina Westlund	Ledamot	Ekonomi
Karin Edebol Eeg-Olofsson	Ledamot	Sekreterare
Jenni Hagman	Ledamot	
Michael Persson	Ledamot	samt suppleant i Sff Portalen
Gunnar Karlsson	Suppleant	samt ledamot i Sff Portalen
Björn Karlsson	Suppleant	
Eva Eriksson	Suppleant	

Samtliga ledamöter i styrelsen väljs på 1 år.  
Firmatecknare är Dick Eriksson, Gunnar Karlsson 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 Anders Rennel (sammankallande) Rickard Weidstam och Gullevi Dahlen.

Föreningen har genom Sff Portalen anlitat HSB Boservice i Uppland AB för underhåll av gård och garage.  
Städning utförs av Sweax.  
Hissar servas av Otis.  
Nyckelservice och passersystem utförs av Trygghetsprodukter.  
Avtal för bredband finns hos Ownit Data.  
Avtal för TV finns med Tele2 som ersätter tidigare ComHem.  
Nytt avtal med Tele2 där Tivo utgår mot Tele2 tv-hub.  
IF fastighetsförsäkring.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.  
Webbhandling av leverantörsfakturer genom HSB Boservice i Uppland AB.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 241 679 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 496 654 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 77 500 kr. Föreningens ekonomi är stabil.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 086 930 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 410 000 kr till underhållsfonden. Avsättning följer underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 77 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

#### *Underhåll och reparationer av fastigheten*

Under året har fläktsystemet besiktigats då underhållsplanen föreslog utbyte av motorer och styrsystem. Efter besiktningen beslöts att skjuta fram detta två år i underhållsplanen.

Inga större reparationer har utförts. Planerad VA spolning kommer att utföras under januari 2023.

#### *Garage- och parkeringsplatser*

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser genom SFF Portalen.

Hanteringen av tillträde till samt avisering av hyra för parkeringsplats sköts av HSB Boservice i Uppland AB.

Föreningen har amorterat 500 000 kr på ett lån i Nordea under året.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 658 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 80 (78).

Under året har 5 (3) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 1:26 har ett taxeringsvärde uppgående till 145 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 95 000 000 kr. Fastigheten är färdigställd våren 2005 och ingen ombyggnation har gjorts.

Föreningen har följande bostadsrättsrätter:

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

Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser hos SFF Portalen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bolander & Co i IF Skadeförsäkring AB med bostadsrättstillägg.

2

## 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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	658	642	630	630
Låneskuld kr/kvm	7 839	8 055	8 147	8 120
Likvida medel	3 058	2 662	1 969	1 460
Kassalikviditet i %	39,2	26,4	21,3	20,0
Soliditet i %	68,2	67,6	67,3	67,2
Överskott för underhåll kr/kvm	237	255	252	200
Nettoomsättning	3 287	3 203	3 133	3 127
Resultat efter finansiella poster	242	284	-58	-94
Årets resultat	242	284	-58	-94
Eget kapital	78 596	78 354	78 070	78 127
varav underhållsfond	2 087	1 793	1 880	1 766
Utfört underhåll	78	116	446	245

### 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>1 793 180</b>	<b>264 348</b>	<b>284 377</b>	<b>78 353 905</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			410 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-116 250			
Balanseras i ny räkning				-9 373	-284 377	
Årets resultat					241 679	241 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 013 000</b>	<b>27 999 000</b>	<b>2 086 930</b>	<b>254 975</b>	<b>241 679</b>	<b>78 595 584</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	254 975
Årets resultat	241 679
	<hr/>
Att disponera	496 654
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	410 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-77 500
Balanserat resultat	164 154
	<hr/>
Summa	496 654

### *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>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 287 180	3 202 685
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 287 180	3 202 685
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 454 689	-1 461 675
Övriga externa kostnader	4	-270 132	-265 013
Personalkostnader och arvoden	5	-110 161	-64 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 439	-772 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 607 421	-2 563 659
<b>Rörelseresultat</b>		679 759	639 026
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 860	2 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 940	-356 959
<b>Summa finansiella poster</b>		-438 080	-354 649
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		241 679	284 377
<b>Resultat före skatt</b>		241 679	284 377
<b>Årets resultat</b>		241 679	284 377

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	112 105 736	112 878 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>112 105 736</u>	<u>112 878 175</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		112 105 736	112 878 175
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 074 542	2 678 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 194	302 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>3 122 736</u>	<u>2 980 887</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 122 736	2 980 887
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		115 228 472	115 859 062

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		2 086 930	1 793 180
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		78 098 930	77 805 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		254 975	264 348
Årets resultat		241 679	284 377
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		496 654	548 725
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 595 584</b>	<b>78 353 905</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 656 895	26 196 631
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 656 895</b>	<b>26 196 631</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 448 576	10 905 692
Leverantörsskulder		25 532	32 627
Skatteskulder		4 670	8 112
Övriga skulder	11	156 884	49 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	340 331	312 767
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 975 993</b>	<b>11 308 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 228 472</b>	<b>115 859 062</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	241 679	284 377
<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>	1 014 118	1 056 816
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	254 598	54 734
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	124 582	5 824
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	1 393 298	1 117 374
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-996 852	-424 213
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-996 852	-424 213
<b>Årets kassaflöde</b>	396 446	693 161
Likvida medel vid årets början	2 661 907	1 968 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 058 353</u>	<u>2 661 908</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 94 år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 7 048 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 032 334	2 958 360
Hysesintäkter garage	199 800	185 100
Hysesintäkter p-platser	53 200	55 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 364
Övriga intäkter	1 846	1 660
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 287 180</b>	<b>3 202 684</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	24 736	24 604
Serviceavtal	63 562	50 057
Entreprenadstäd	85 635	84 120
Besiktningkostnader	0	9 503
Förbrukningsmaterial	300	16 722
Reparationer	58 990	77 367
Avgift till samfällighetsförening	779 498	725 938
Fastighetsförsäkringar	67 580	66 218
Kabel-TV, bredband m.m	141 655	155 463
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 469	74 409
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 252	48 246
Övriga externa tjänster, drift	14 053	4 238
Stämman	8 660	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 000	5 940
Övriga driftkostnader	799	2 600
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 377 189</u>	<u>1 345 425</u>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	22 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	93 750
Planerat underhåll hissar	77 500	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>77 500</u>	<u>116 250</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	1 454 689	1 461 675

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyror och arrende	252 267	239 663
Förbrukningsinventarier	0	3 000
Telefon och porto	2 685	5 259
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 537
Avgifter för kreditupplysning och juridiska åtgärder	0	1 916
Revisionsarvode extern revisor	13 643	13 638
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>270 132</b>	<b>265 013</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	34 000	34 000
Övriga arvoden	55 650	19 050
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 511	11 482
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>110 161</b>	<b>64 532</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 860	2 310
Övriga finansiella kostnader	-320	-280
Räntekostnader	-440 620	-356 679
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-438 080</b>	<b>-354 649</b>



**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	79 360 000	79 360 000
Ingående avskrivning på byggnader	-7 621 825	-6 849 386
Årets avskrivningar, byggnader	-772 439	-772 439
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>70 965 736</u>	<u>71 738 175</u>
Mark	41 140 000	41 140 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>112 105 736</u>	<u>112 878 175</u>
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	37 000 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 058 353	2 661 907
Skattekonto	451	457
Övriga fordringar	15 738	15 737
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>3 074 542</u>	<u>2 678 101</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	11 308	11 097
Kabel-TV avgifter m.m.	20 698	33 950
Samfällighetsavgift gemensamma kostnader	0	185 419
Samfällighetsavgift parkering och garage	0	50 100
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	16 188	22 220
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>48 194</u>	<u>302 786</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	36 105 471	37 102 323
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>36 105 471</b>	<b>37 102 323</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 2022-12-31</u>
Nordea	0,85	2023-01-30	7 048 576
Stadshypotek	2,96	2026-06-01	9 908 840
Stadshypotek	0,85	2024-06-30	9 583 840
Stadshypotek	0,76	2025-09-01	<u>9 564 215</u>
Summa			36 105 471
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-400 000
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-7 048 576</u>
Totalt			28 656 895

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

33 021 211 kr

4

**Not 11 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	7 935	0
Avräkning sociala avgifter	4 465	0
Depositioner	4 200	4 200
Övriga kortfristiga skulder	140 284	45 128
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>156 884</u>	<u>49 328</u>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode revision	13 268	13 375
Förutbetalda hyror och avgifter	278 488	256 351
Upplupna räntekostnader	48 575	43 041
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>340 331</u>	<u>312 767</u>

Uppsala: ~~2023-03-29~~

  
Dick Eriksson

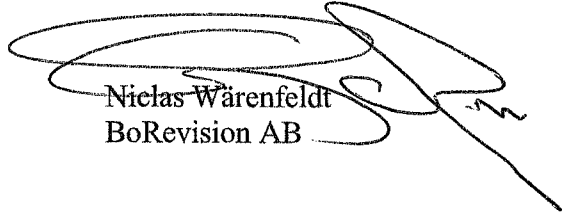
  
Karin Edebo Eeg-Olofsson

  
Jenni Hagman

  
Christina Westlund

  
Michael Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-29.

  
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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 tryggt 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:

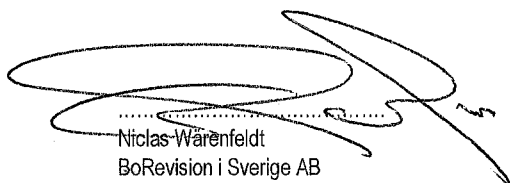
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 24/3-2023



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Brf Passagens

Motion från styrelsen.

## TILL ÅRSSTÄMMA 2023

Som kommer att hållas torsdag 13 april kl. 19.00,

i Studieförbundets lokaler, Svärdslijegatan/Portalgatan 2

**Styrelsen förslår stämman att föreningen installerar  
gemensam el.**

Detta innebär att föreningens 51 el-abonnemang.

Dessa ersätts med 1 abonnemang.

De boende slipper då den månatliga abonnemangskostnaden och fakturan på förbrukad el kommer att aviseras på hyresavin månadsvis.

En kostnadsbesparing för den boende och en anpassning till modernare energianvändning.

Brf Passagen  
Styrelsen

# 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 för Brf Passagen 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 237 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <b>Skuldsättning</b> 7 839 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 11,90 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <b>Energikostnad</b> 169 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet 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> 658 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.

## HSB Boservice i Uppland 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

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