

# Årsredovisning 2020

## Brf Ångkvarnen 2

Org nr 769617-7489



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängen 42:2 i Uppsala kommun den 29 april 2010.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 103 bostadsrätter samt 1 lokal.

#### Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 332 kvm och lokalytan 4 043 kvm.

Föreningen disponerar 96 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

#### Gemensamma utrymmen

Soprum för brännbara och komposterbara sopor samt med källsortering.

#### Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 4 mars 2009, avseende vatten och avlopp till förmån för Uppsala kommun.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage inklusive nedfart, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstation, komplementbyggnader, lektyor, hiss i garage, sprinkleranläggning i garage samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<b>Hyresgäst</b>	<b>Lokaltyp</b>	<b>Moms</b>	<b>Yta m2/platser</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Röda Panter AB	Restaurang	Ja	283	2024-01-31
Aimo Park Sweden AB	Garage	Ja	96	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2011 erhållit 4 904 560 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal och garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal och garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2016-2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 229 344 000 kr, varav byggnadsvärdet är 153 392 000 kr och markvärde 75 952 000 kr. Värdeår är 2011.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2023.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Upplands Boservice. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 30 juni 2021 med tre års förlängning.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2010.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 526 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus. Föreningen avsätter 258 450 kr år till den yttre fonden.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2020 haft följande sammansättning:

Sonja Ekström Boström	Ordförande
Kenneth Åsberg	Vice ordförande och ekonomiansvarig
Carina Andersson	Sekreterare
Sten Olov Engberg	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Christian Nyberg	Suppleant
Mattias Blom	Suppleant
Fredy Arteaga	Suppleant
Mats Åhlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft (X) protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

#### Revisorer

BOREV Revision AB

#### Valberedning

Monica Olsén Sammankallande  
Robin Midhage

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

- Sanering och återuppbyggnad av lägenheten Siktargatan 15 - blev klart under året.
- Automatiska dörröppnare har installerats på entré dörrarna.
- Ny belysning har satts upp i entréerna ingång 18 och 27.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 163 (167) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut.  
Under året har 11 (5) överlåtelser skett till ett snittpris per kvm på 41 538 (38 521) kronor.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 820	5 911	5 979	5 923
Resultat efter finansiella poster	-28	-544	286	-105
Soliditet (%)	74	73	73	72
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	2 468	1 924	2 748	2 568
Fastighetslån/kvm (kr)	8 847	8 895	9 159	9 511
Årsavgifter/kvm (kr)	526	526	526	526

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 950 000	138 854 000	1 713 913	-2 676 190	-543 953	<b>207 297 770</b>
Disposition av föregående års resultat:			258 450	-802 403	543 953	<b>0</b>
Årets resultat					-28 006	<b>-28 006</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 950 000</b>	<b>138 854 000</b>	<b>1 972 363</b>	<b>-3 478 593</b>	<b>-28 006</b>	<b>207 269 764</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 478 594
årets förlust	-28 006
	<b>-3 506 600</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	258 450
i ny räkning överföres	-3 765 050
	<b>-3 506 600</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 820 459	5 911 186
Övriga rörelseintäkter		190 026	148 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 010 485</b>	<b>6 059 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 524 361	-3 021 178
Övriga externa kostnader	4	-253 738	-294 687
Personalkostnader	5	-163 162	-170 502
Avskrivningar		-2 496 491	-2 468 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 437 752</b>	<b>-5 954 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>572 733</b>	<b>104 952</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 450	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 189	-650 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-600 739</b>	<b>-648 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-28 006</b>	<b>-543 953</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-28 006</b>	<b>-543 953</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	278 184 697	280 647 377
Inventarier, verktyg och installationer	7	470 073	496 394
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 654 770</b>	<b>281 143 771</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>278 654 770</b>	<b>281 143 771</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 642 425	1 128 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	251 462	260 867
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 893 887</b>	<b>1 389 140</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 438 707	43 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 438 707</b>	<b>43 756</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 332 594</b>	<b>1 432 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>281 987 364</b>	<b>282 576 667</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		208 804 000	208 804 000
Fond för yttre underhåll		1 972 363	1 713 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>210 776 363</b>	<b>210 517 913</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 478 594	-2 676 191
Årets resultat		-28 006	-543 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 506 600</b>	<b>-3 220 144</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 269 763</b>	<b>207 297 769</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	49 196 000	72 072 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 196 000</b>	<b>72 072 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 516 000	2 040 000
Leverantörsskulder		220 411	286 740
Skatteskulder		212 328	205 207
Övriga skulder		27 724	23 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	545 138	651 023
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 521 601</b>	<b>3 206 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 987 364</b>	<b>282 576 667</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-28 005	-543 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 496 491	2 468 257
Förändring skatteskuld/fordran		7 121	5 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 475 607</b>	<b>1 930 298</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		271 251	-188 120
Förändring av kortfristiga skulder		-175 909	-398 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 570 949</b>	<b>1 343 970</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-400 000	-2 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 000</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 170 949</b>	<b>-856 030</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		893 840	1 749 870
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 064 789</b>	<b>893 840</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 385 448	4 385 448
Hyror lokaler	311 172	322 375
P-plats och garage	842 469	921 993
Kabel-TV och bredband	247 200	247 200
Debiterad fastighetsskatt	34 170	34 170
	<b>5 820 459</b>	<b>5 911 186</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	86 345	81 703
Trädgårdsskötsel	0	14 946
Städkostnader	121 563	122 936
Systematiskt brandskyddsarbete	3 524	0
Serviceavtal	41 735	40 877
Hisskostnader	103 595	95 658
Besiktningkostnader	32 980	19 006
Inköp av parkeringstjänster	54 760	59 930
Gemensamhetsanläggning	150 843	161 551
Reparationer	335 914	473 445
Hissreparationer	2 369	7 366
Trädgård och utemiljö	13 300	1 103
Planerat underhåll	4 857	492 407
Fastighetsel	370 542	355 800
Uppvärmning	415 057	457 622
Vatten och avlopp	203 701	249 687
Avfallshantering	148 886	135 319
Försäkringskostnader	82 273	72 172
Självrisker	51 489	0
Bredband	263 456	262 228
Teknisk förvaltning	25 673	20 749
Försäkringsersättningar	0	-131 606
Förbrukningsinventarier	11 499	20 530
Förbrukningsmaterial	0	7 749
	<b>2 524 361</b>	<b>3 021 178</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	33 440	34 170
Fastighetsavgift	73 542	70 555
Telefoni	0	804
Hemsida	3 000	3 750
Föreningsgemensamma kostnader	1 975	14 288
Revisionsarvode	12 384	11 910
Ekonomisk förvaltning	118 269	119 212
Konsultarvoden	0	30 100
Underhållsplan	5 451	5 451
Gåvor	0	484
Övriga externa tjänster	1 358	0
Övriga poster	4 319	3 963
	<b>253 738</b>	<b>294 687</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	136 500	136 500
Sociala avgifter	26 662	34 002
	<b>163 162</b>	<b>170 502</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 835 532	233 835 532
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 835 532</b>	<b>233 835 532</b>
Ingående avskrivningar	-15 352 623	-12 889 943
Årets avskrivningar	-2 462 680	-2 462 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 815 303</b>	<b>-15 352 623</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 020 229</b>	<b>218 482 909</b>
Taxeringsvärden byggnader	153 392 000	153 392 000
Taxeringsvärden mark	75 952 000	75 952 000
	<b>229 344 000</b>	<b>229 344 000</b>
Bokfört värde byggnader	216 020 229	218 482 909
Bokfört värde mark	62 164 468	62 164 468
	<b>278 184 697</b>	<b>280 647 377</b>

#### Not 7 Laddstolpar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	501 971	
Inköp	7 490	501 971
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>509 461</b>	<b>501 971</b>
Ingående avskrivningar	-5 577	
Årets avskrivningar	-33 811	-5 577
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 388</b>	<b>-5 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 073</b>	<b>496 394</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 593	1 312
Avräkningskonto förvaltare	1 626 082	850 085
Bidrag Naturvårdsverket	0	145 270
Försäkringsersättning	0	131 606
Övrig kortfristig fordran	3 750	0
	<b>1 642 425</b>	<b>1 128 273</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 791	82 273
Förutbetalda bredbandskostnader	41 747	43 705
Avfall	50 202	8 622
Vatten	23 960	0
Nyckeladministration	6 751	5 517
Ekonomisk förvaltning	26 959	26 663
Intäkt p-avgifter	0	89 852
Övrig hyresintäkt	0	4 235
Återbetalning el	8 052	0
	<b>251 462</b>	<b>260 867</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB nr 33565364	0,87	2021-06-28	24 516 000	24 916 000
SEB nr 33565437	0,94	2023-06-28	23 419 000	23 419 000
SEB nr 33565445	0,62	2022-06-28	25 777 000	25 777 000
			<b>73 712 000</b>	<b>74 112 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 516 000	2 040 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 24 516 000 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	3 049	2 427
Revision	12 000	12 000
Fastighetsel	38 257	30 408
Fjärrvärme	56 284	68 526
Nycklar/lås	0	16 865
Reparationer	0	12 209
Underhåll brandskydd	4 857	0
Vatten/avlopp	0	21 241
Gemensamhetsanläggningen	0	9 316
Städ	0	11 051
Förutbetalda avgifter och hyror	430 691	466 980
	<b>545 138</b>	<b>651 023</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	87 196 000	87 196 000
	<b>87 196 000</b>	<b>87 196 000</b>

Uppsala den

Sonja Ekström Boström  
Ordförande

Kenneth Åsberg

Carina Andersson

Sten Olov Engberg

Björn Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BOREV Revision AB

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor