

Brf Ångkvarnen 1
Org nr 769617-7471

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Verksamheten | 2 |
| Medlemsinformation | 5 |
| Flerårsöversikt | 6 |
| Förändring i eget kapital | 7 |
| Resultatdisposition | 7 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 12 |
| Upplýsningar till resultaträkningen | 12 |
| Upplýsningar till balansräkningen | 15 |

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ångkvarnen 1 i Uppsala (769617-7471) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 42:1 som byggdes år 2010 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

| | |
|------------------|-----------------|
| Roger Kärvin | Ordförande |
| Catarina Lövgren | Vice Ordförande |
| Paula Hasselteg | Sekreterare |
| Jan Filmberg | Ledamot |
| Rolf Benckert | Ledamot |
| Eva Kornhall | Suppleant |
| Johan Allard | Suppleant |
| Pia Karlsson | Suppleant |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Roger Kärvin, Rolf Benckert, Jan Filmberg samt suppleanterna Eva Kornhall, Johan Allard och Pia Karlsson.

Firmatecknare - firman tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt, Borevision AB.

I valberedningen ingår, Lars Johansson sammankallande/ordförande, Stefan Eriksson, Jonas Liljegren och Lisa Östergren.

2

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
|--------------------------|------------------------------|
| Upplands Boservice AB | Ekonomisk förvaltare |
| Upplands Boservice AB | Teknisk förvaltare |
| Vattenfall | Elavtal, el och nät |
| Vattenfall | Fjärrvärme |
| Telia Sonera Sverige AB | Bredband, tv och IP telefoni |
| Städservice i Uppsala AB | Städning |
| Kone | Hisservice |
| Q-Park | Garageadministration |
| Certego | Nyckeladministration |
| Trygg Hansa | Fastighetsförsäkringar |

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 573 997 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 838 698 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 65 625 kr. Föreningens underskott beror på byggnadens avskrivning på 2 236 649 kr.

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 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 451 732 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 515 060 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 65 625 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året.

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- Installation av nätanslutning kameraövervakning garageinfart 15.
- OVK.

Planerat underhåll 2020:

- Justering av gångar med stenplattor.
- Rengöring ventilationskanaler.
- Uppdatering varmvattenmätning
- Installation för laddboxar
- Elementfilter
- Oljning trägavlar på uteplatser
- Höjdpåtar entrédörrar
- Diverse målning.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2 september 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2019 och 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 447 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 150 (145).
Under året har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Omsättning av lån 2020-06-17 (Swedbank), 19,4 Mkr.

Föreningens fastighet Kungsängen 42:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 229 508 000 kr, varav byggnadsvärdet är 157 200 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2010.

Föreningen har den 13 februari 2009 förvärvat fastigheten Kungsängen 42:1 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 18 januari 2010. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 92 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 8 289 kvm och storlek på uthyrningsbar lokal är ca 92 kvm. Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i garage som ägs gemensamt med Brf Ångkvarnen 2.

Gemensamma utrymmen finns i form av cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd, tvättstuga, soprum och gästrum.

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 272 000 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

| | | |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 5 st |
| med sammanlagd yta av 8289 kvm | 2 rok | 12 st |
| | 3 rok | 37 st |
| | 4 rok | 33 st |
| | 5 rok | 4 st |
| | 6 rok | <u>1 st</u> |
| Summa bostadslägenheter | | 92 st |
| Lokaler med hyresrätt | | 1 st |
| Garageplatser via Q-Park | | 88 st |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 447 | 447 | 447 | 497 |
| Låneskuld kr/kvm | 7 772 | 7 910 | 8 103 | 8 203 |
| Likvida medel | 6 312 | 5 654 | 5 231 | 4 249 |
| Kassalikviditet i % | 30,4% | 27,3% | 302,1% | 274,3% |
| Soliditet i % | 75,0% | 74,7% | 74,5% | 74,4% |
| Överskott för underhåll kr/kvm | 222 | 187 | 219 | 231 |
| Nettoomsättning | 4 950 | 4 873 | 4 860 | 4 948 |
| Resultat efter finansiella poster | -574 | -929 | -625 | -464 |
| Årets resultat | -574 | -929 | -625 | -464 |
| Eget kapital | 198 103 | 198 677 | 199 606 | 200 234 |
| varav underhållsfond | 2 452 | 2 224 | 1 776 | 1 406 |
| Utfört underhåll | 66 | 257 | 59 | 0 |

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 för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Redovisat resultat | Totalt |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 99 967 000 | 97 523 000 | 2 223 808 | -107 536 | -929 241 | 198 677 031 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 485 000 | | | |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll | | | -257 076 | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -1 157 165 | 929 241 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | | | | |
| Årets resultat | | | | | <u>-573 997</u> | <u>-573 997</u> |
| Belopp vid årets utgång | 99 967 000 | 97 523 000 | 2 451 732 | -1 264 701 | -573 997 | 198 103 034 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 264 701 |
| Årets resultat | <u>-573 997</u> |
| Att disponera | -1 838 698 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan | 515 060 |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -65 625 |
| Balanserat resultat | <u>-2 288 133</u> |
| Summa | -1 838 698 |

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 | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 949 782 | 4 872 895 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 949 782 | 4 872 895 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -2 638 004 | -2 861 696 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -37 167 | -27 054 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -96 543 | -77 799 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 241 870 | -2 241 870 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 013 584 | -5 208 419 |
| Rörelseresultat | | -63 802 | -335 524 |
| Finansiella poster | 6 | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 003 | 7 586 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -519 198 | -601 303 |
| Summa finansiella poster | | -510 195 | -593 717 |
| Resultat efter finansiella poster | | -573 997 | -929 241 |
| Resultat före skatt | | -573 997 | -929 241 |
| Årets resultat | | -573 997 | -929 241 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 257 764 206 | 260 000 855 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 30 888 | 36 109 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 257 795 094 | 260 036 964 |
| Summa anläggningstillgångar | | 257 795 094 | 260 036 964 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar | | 4 935 | 42 163 |
| Övriga fordringar | 9 | 5 269 144 | 4 729 266 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 163 615 | 164 613 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 437 694 | 4 936 042 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 11 | 1 042 829 | 1 038 426 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 042 829 | 1 038 426 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 480 523 | 5 974 468 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 264 275 617 | 266 011 432 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 197 490 000 | 197 490 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 451 732 | 2 223 808 |
| Summa bundet eget kapital | | 199 941 732 | 199 713 808 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 264 701 | -107 536 |
| Årets resultat | | -573 997 | -929 241 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 838 698 | -1 036 777 |
| Summa eget kapital | | 198 103 034 | 198 677 031 |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 44 830 000 | 45 423 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 44 830 000 | 45 423 750 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 20 305 000 | 20 867 500 |
| Leverantörsskulder | | 247 902 | 252 406 |
| Skatteskulder | | 240 382 | 219 872 |
| Övriga skulder | 13 | 47 691 | 18 095 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 501 608 | 552 778 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 342 583 | 21 910 651 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 264 275 617 | 266 011 432 |

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Årets resultat | -573 997 | -929 241 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 241 870 | 2 241 870 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 667 873 | 1 312 629 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar | 151 689 | -67 186 |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -5 568 | 53 220 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 813 994 | 1 298 663 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut | -1 156 250 | -875 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 156 250 | -875 000 |
| Årets kassaflöde | 657 744 | 423 663 |
| Likvida medel vid årets början | 5 654 192 | 5 230 529 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 311 936 | 5 654 192 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 89 år. Inventarier skrivs av linjärt med 7 % och 10 % per år.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 19,4 Mkr 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

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

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 708 108 | 3 708 108 |
| Hysesintäkter lokaler | 125 360 | 123 260 |
| Hysesintäkter garage | 672 743 | 645 691 |
| Fastighetsskatt lokaler | 8 952 | 8 952 |
| Kabel-Tv- och bredbandsavgifter | 237 360 | 220 800 |
| Överlåtelseavgift | 13 956 | 13 656 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 985 | 7 259 |
| Vatten intäkt | 155 372 | 122 819 |
| Övriga intäkter | 21 946 | 22 350 |
| Summa nettoomsättning | 4 949 782 | 4 872 895 |

Not 3 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| <i>Driftkostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel | 101 661 | 90 361 |
| Serviceavtal | 144 314 | 138 336 |
| Entreprenadstäd | 77 555 | 119 018 |
| Besiktningkostnader | 82 651 | 7 725 |
| Förbrukningsmaterial | 16 035 | 7 420 |
| Reparationer | 95 821 | 288 855 |
| Elavgifter | 357 945 | 387 913 |
| Uppvärmning | 463 670 | 483 598 |
| Vatten och avlopp | 235 921 | 189 178 |
| Sophämtning | 113 327 | 116 947 |
| Avgift till samfällighetsförening * | 260 879 | 129 714 |
| Fastighetsförsäkringar | 99 253 | 88 101 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 237 799 | 288 302 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 128 376 | 108 878 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 119 576 | 123 522 |
| Övriga externa tjänster, drift | 9 895 | 2 892 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 20 794 | 12 838 |
| Övriga driftskostnader | 6 907 | 21 022 |
| Summa driftkostnader | 2 572 379 | 2 604 620 |
| * Av beloppet avser 113 tkr GA-kostnader för 2014 som tidigare har balansförts. | | |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Planerat underhåll mark | 0 | 79 395 |
| Planerat underhåll bostäder | 65 625 | 0 |
| Planerat underhåll vatten och avlopp | 0 | 73 563 |
| Planerat underhåll lås-system | 0 | 104 118 |
| Summa underhållskostnader | 65 625 | 257 076 |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 2 638 004 | 2 861 696 |

4

Not 4 Övriga externa kostnader

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial och liknande | 3 082 | 12 621 |
| Telefon och porto | 0 | 590 |
| Tidningar och tidskrifter, reklam | 662 | 451 |
| Konsultarvoden | 21 271 | 1 217 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 240 | 12 175 |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | -88 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 37 167 | 27 054 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden | 71 630 | 61 640 |
| Arvode valberedning | 4 309 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 20 604 | 16 159 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 96 543 | 77 799 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 4 600 | 3 225 |
| Ränteintäkter från placeringar | 4 403 | 4 361 |
| Räntekostnader | -519 198 | -601 303 |
| Summa finansiella poster | -510 195 | -593 717 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 213 297 594 | 213 297 594 |
| Ingående avskrivning på byggnader | -11 999 145 | -9 762 496 |
| Årets avskrivningar, byggnader | -2 236 649 | -2 236 649 |
| Bokförda värden byggnader | <u>199 061 800</u> | <u>201 298 449</u> |
| Mark | <u>58 702 406</u> | <u>58 702 406</u> |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | <u>257 764 206</u> | <u>260 000 855</u> |
| Taxeringsvärde byggnad | 157 200 000 | 132 846 000 |
| Taxeringsvärde mark | 72 308 000 | 49 209 000 |

Not 8 Maskiner och inventarier

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 68 250 | 68 250 |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -32 141 | -26 920 |
| Årets avskrivning på inventarier | -5 221 | -5 221 |
| Utgående redovisat värde | <u>30 888</u> | <u>36 109</u> |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala | 5 269 108 | 4 615 766 |
| Skattekonto | 36 | 121 |
| Övriga fordringar | 0 | 113 379 |
| Summa övriga fordringar | <u>5 269 144</u> | <u>4 729 266</u> |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp | 6 295 | 17 197 |
| Sophämningskostnader | 54 917 | 5 936 |
| Försäkringspremier | 15 453 | 22 059 |
| Förvaltningsavtal | 8 286 | 8 142 |
| Upplupna ränteintäkter | 84 | 84 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt | 78 580 | 111 195 |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | 163 615 | 164 613 |

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| HSB Uppsala, bunden placering | 1 042 829 | 1 038 426 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | 1 042 829 | 1 038 426 |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

| | Ränta | Löptid | Belopp |
|-------------------------------|--------|------------|-------------------------------|
| HSB Uppsala, bunden placering | 0,42 % | 2020-06-23 | <u>1 042 829</u> 1 042 829 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 65 135 000 | 66 291 250 |
| Summa långfristiga skulder | 65 135 000 | 66 291 250 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckning | 74 510 000 | 74 510 000 |
| Summa ställda säkerheter | 74 510 000 | 74 510 000 |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2019-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 0,59 | 2022-06-15 | 20 011 250 |
| Swedbank | 0,86 | 2021-06-23 | 25 718 750 |
| Swedbank | 0,74 | 2020-06-17 | 19 405 000 |
| Summa | | | 65 135 000 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -900 000 |
| Avgår lån för omförhandling 2020 | | | -19 405 000 |
| Totalt | | | 44 830 000 |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 41 630 000

Not 13 Övriga skulder

| | <u>2019-01-01 -2019-12-31</u> | <u>2018-01-01 -2018-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Momsskuld | 38 931 | 11 807 |
| Depositioner | 4 900 | 6 200 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 860 | 88 |
| Summa övriga skulder | 47 691 | 18 095 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden | 1 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 314 | 0 |
| Reparationskostnader | 0 | 36 977 |
| Arvode revision | 12 240 | 12 000 |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader | 0 | 2 500 |
| Elavgifter | 24 716 | 45 331 |
| Uppvärmningskostnader | 77 165 | 66 224 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 315 622 | 320 282 |
| Upplupna räntekostnader | 70 551 | 69 464 |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | 501 608 | 552 778 |

Uppsala 2020 -03-09



Roger Kärvin



Catarina Lövgren



Paula Hasselteg




Jan Filmberg



Rolf Benckert

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -03-18.



Niclas Wärenfeldt
Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångkvarnen 1, org.nr. 769617-7471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångkvarnen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 revisions sed 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 Ångkvarnen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.





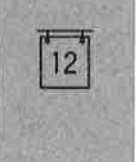
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelser 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 18/3-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättskollen för Brf Ångkvarnen 1 2019

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|-------------------------------------|---|--|--|
|  | Sparande 207 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 7772 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 17,6 % | 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 126 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. |
|  | Årsavgift 447 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |

Upplands Boservice AB

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

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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se