

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 14 augusti 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021 genom poströstning. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Johan Allard	Ordförande
Catarina Lövgren	Vice Ordförande
Hanna Block	Sekreterare
Jan Filmberg	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Pia Karlsson	Suppleant
Mari Edberg	Suppleant
Tove Åkerrén	Suppleant
Viktor Bjelvenfelt	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Johan Allard, Jan Filmberg, Göran Andersson samt suppleanterna Pia Karlsson, Mari Edberg, Tove Åkerrén och Viktor Bjelvenfelt.

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

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt, Borevision AB.
Revisorssuppleant har varit Joakim Häll.

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

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
Aimo Park AB	Garageadministration
Certego	Nyckeladministration
Folkfilter	Filter för tilluftsventilation
Uppsala Vatten	Sophämtning
Uppsala Vatten	Vatten
Returpappercentralen	Hämtning returpapper
A-Sprinkler	Kontroll sprinkleranläggning
Brunate	Varmvattendebitering
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 674 871 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 110 474 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 6 875 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11. Det beror främst på ökade amorteringar.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 394 528 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 818 120 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 6 875 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.

Föreningen har efter att lämnat in yttrande i samrådet för detaljplanen för området Ångkvarnen, och sedan lämnat synpunkter i granskningen av detaljplanen, lämnat in överklagande av detaljplanen till Mark och Miljödomstolen.

Inga besked har ännu inkommit (2022-01-10).

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- Rengöring av ventilationskanaler.
- Oljning av plank på gården framflyttat efter rekommendation från Upplands Boservice.

Planerat underhåll 2022:

- Målning betonggolv garage, uppskattad kostnad 168 000 kr.
- Enligt underhållsplan skulle målning av betonggolv i garage utförts under 2021 men detta har flyttats fram till 2022 efter överenskommelse med Brf Ångkvarnen 2. Garaget är del av gemensamhetsanläggning. Kostnad uppskattad till 168 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 19 oktober 2021. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % fr.om. 2022-01-01.

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 152 (152).

Under året har 8 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

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 Aimo Park AB		88 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom fastighetsförsäkring i TryggHansa, bostadsrättstillägg ingår.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	447	447	447	447
Låneskuld kr/kvm	7 330	7 569	7 772	7 910
Likvida medel	5 241	5 694	6 312	5 654
Kassalikviditet i %	26,1	20,6	30,4	27,3
Soliditet i %	75,8	75,3	75,0	74,7
Överskott för underhåll kr/kvm	183	181	222	187
Nettoomsättning	4 864	4 948	4 950	4 873
Resultat efter finansiella poster	-675	-654	-574	-929
Årets resultat	-675	-654	-574	-929
Eget kapital	196 774	197 449	198 103	198 677
varav underhållsfond	3 395	2 901	2 452	2 224
Utfört underhåll	7	26	66	257

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.

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 <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 967 000	97 523 000	2 901 167	-2 288 133	-654 109	197 448 925
Avsättning till fond för yttre underhåll			519 170			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-25 809			
Balanseras i ny räkning				-1 147 470	654 109	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>-674 871</u>	<u>-674 871</u>
Belopp vid årets utgång	99 967 000	97 523 000	3 394 528	-3 435 603	-674 871	196 774 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 435 603
Årets resultat	-674 871
	<hr/>
Att disponera	-4 110 474
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	818 120
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-6 875
Balanserat resultat	-4 921 719
	<hr/>
Summa	-4 110 474

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 864 478	4 948 024
Övriga rörelseintäkter	3	300 000	0
Summa rörelseintäkter		5 164 478	4 948 024
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 950 244	-2 671 098
Övriga externa kostnader	5	-39 148	-33 782
Personalkostnader och arvoden	6	-113 649	-97 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 336 892	-2 338 905
Summa rörelsekostnader		-5 439 933	-5 141 005
Rörelseresultat		-275 455	-192 981
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 574	9 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 990	-470 481
Summa finansiella poster		-399 416	-461 128
Resultat efter finansiella poster		-674 871	-654 109
Resultat före skatt		-674 871	-654 109
Årets resultat		-674 871	-654 109

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	253 290 908	256 400 873
Inventarier, verktyg och installationer	9	798 740	25 667
Summa materiella anläggningstillgångar		254 089 648	256 426 540
Summa anläggningstillgångar		254 089 648	256 426 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		19 076	1 944
Övriga fordringar	10	4 212 605	4 650 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	167 882	140 439
Summa kortfristiga fordringar		4 399 563	4 793 282
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 042 829	1 042 829
Summa kortfristiga placeringar		1 042 829	1 042 829
Summa omsättningstillgångar		5 442 392	5 836 111
SUMMA TILLGÅNGAR		259 532 040	262 262 651

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		197 490 000	197 490 000
Fond för yttre underhåll		3 394 528	2 901 167
Summa bundet eget kapital		200 884 528	200 391 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 435 603	-2 288 133
Årets resultat		-674 871	-654 109
Summa ansamlad förlust		-4 110 474	-2 942 242
Summa eget kapital		196 774 054	197 448 925
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 823 750	36 516 250
Summa långfristiga skulder		41 823 750	36 516 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	19 611 250	26 918 750
Leverantörsskulder		309 603	559 387
Skatteskulder		395 856	324 924
Övriga skulder	14	70 364	53 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	547 163	440 889
Summa kortfristiga skulder		20 934 236	28 297 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 532 040	262 262 651

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-674 871	-654 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 336 892	2 338 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 662 021	1 684 796
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-58 877	26 168
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-55 740	341 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 547 404	2 052 106
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-970 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-970 351
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 700 000
Årets kassaflöde	-452 596	-618 245
Likvida medel vid årets början	5 693 691	6 311 936
Likvida medel vid årets slut	5 241 095	5 693 691

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens 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 planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 87 år. Inventarier skrivs av linjärt med 7 % och 10 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 18,4 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

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 är befriad från fastighetsavgift i 15 år från fastställt värdår.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 708 108	3 708 108
Hysesintäkter lokaler	146 592	129 468
Hysesintäkter garage	613 177	682 112
El, momsregistrerade	41 335	0
El, ej momsregistrerade	10 778	0
Hysesrabatter	-83 412	-7 922
Fastighetsskatt lokaler	6 504	7 119
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	253 920	253 920
Överlåtelseavgift	10 710	7 098
Pantförskrivningsavgift	9 508	7 023
Vatten intäkt	136 805	143 509
Övriga intäkter	10 453	17 589
Summa nettoomsättning	4 864 478	4 948 024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	300 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	300 000	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	103 441	102 412
Serviceavtal	139 144	154 061
Entreprenadstäd	96 348	96 348
Besiktningkostnader	9 591	20 723
Förbrukningsmaterial	40 990	29 328
Reparationer	272 946	259 065
Elavgifter	481 506	269 451
Uppvärmning	489 072	477 224
Vatten och avlopp	256 577	231 907
Sophämtning	138 765	127 763
Avgift till samfällighetsförening	215 000	166 089
Fastighetsförsäkringar	107 934	101 900
Kabel-TV, bredband m.m	257 793	265 872
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	199 308	196 548
Administrativ förvaltning enligt avtal	124 200	123 552
Övriga externa tjänster, drift	8 844	14 161
Studie- och fritidsverksamhet	0	7 505
Övriga driftskostnader	1 910	1 380
Summa driftkostnader	2 943 369	2 645 289
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll ventilation	0	25 809
Planerat underhåll el-installationer	6 875	0
Summa underhållskostnader	6 875	25 809
Summa fastighets- och driftkostnader	2 950 244	2 671 098

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Datorutrustning	0	1 151
Kostnad för styrelsemöte	0	7 044
Kontorsmaterial och liknande	0	7 814
Telefon och porto	2 384	1 192
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	451
Konsultarvoden	16 510	3 395
Revisionsarvode extern revisor	13 407	12 735
Datorprogram	6 158	0
Summa övriga externa kostnader	39 148	33 782

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	88 800	76 980
Arvode valberedning	2 800	1 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 049	18 440
Summa personalkostnader och arvoden	113 649	97 220

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 134	4 900
Ränteintäkter från placeringar	4 440	4 453
Räntekostnader	-407 990	-470 481
Summa finansiella poster	-399 416	-461 128

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	213 297 594	213 297 594
Årets anskaffning *	0	970 351
Ingående avskrivning på byggnader	-16 472 443	-14 235 794
Årets avskrivningar, byggnader	-2 236 649	-2 333 684
Bokförda värden byggnader	194 588 502	197 698 467
Mark	58 702 406	58 702 406
Utgående redovisat värde byggnader och mark	253 290 908	256 400 873
Taxeringsvärde byggnad	157 200 000	157 200 000
Taxeringsvärde mark	72 308 000	72 308 000
* Installation laddstolpar, 829 663 kr. Installation vattenmätare, 140 688 kr.		

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde *	1 038 601	68 250
Ingående avskrivningar på inventarier	-139 618	-37 362
Årets avskrivning på inventarier	-100 243	-5 221
Utgående redovisat värde	798 740	25 667
* Installation laddstolpar, 829 663 kr. Installation vattenmätare, 140 688 kr.		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 198 267	4 650 863
Skattekonto	165	36
Övriga fordringar	14 173	0
Summa övriga fordringar	4 212 605	4 650 899

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	24 090	24 090
Sophämningskostnader	81 437	68 773
Försäkringspremier	18 126	17 327
Förvaltningsavtal	44 144	30 164
Upplupna ränteintäkter	85	85
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	167 882	140 439

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 042 829	1 042 829
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 042 829	1 042 829

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,42 %	2022-06-24	<u>1 042 829</u> 1 042 829

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	61 435 000	63 435 000
Summa långfristiga skulder	61 435 000	63 435 000
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>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Nordea	0,59	2022-06-15	18 411 250
Nordea	0,57	2024-06-24	24 918 750
Nordea	0,62	2023-06-16	18 105 000
Summa			61 435 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 200 000
Avgår lån för omförhandling 2022			-18 411 250
Totalt			41 823 750

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 51 435 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	24 592	39 379
Depositioner	9 700	8 400
Övriga kortfristiga skulder	36 072	5 747
Summa övriga skulder	70 364	53 526

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	5 600	2 800
Arbetsgivaravgifter	1 760	881
Arvode revision	13 132	12 600
Elavgifter	88 576	34 915
Uppvärmningskostnader	80 926	53 490
Förutbetalda hyror och avgifter	346 027	270 472
Upplupna räntekostnader	11 142	60 317
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	5 414
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	547 163	440 889

Uppsala 2022-_____

Johan Allard

Catarina Lövgren

Hanna Block

Jan Filmberg

Göran Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-_____.

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Ångkvarnen 1 för räkenskapsåret 2021 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALLARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 12:44:26



CATARINA LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:01:50



HANNA BLOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 12:06:04



GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 15:27:20



JAN FILMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 11:14:30



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 13:17:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 13:19:11

