



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ångkvarnen 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 1 med säte i Uppsala org.nr. 769617-7471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 42:1	2009-02-13	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	92
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8289
Totalt 93 objekt		8381

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 37 st 3 rok, 33 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1st 6 rok



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltare
HSB Boservice i Uppland 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
Brunate	Varmvattendebitering
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
A-Sprinkler	Kontroll sprinkleranläggning
Upplands el	El garage

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Allard	Ordförande	2020-07-16
Catarina Lövgren	Vice ordförande	2017-05-10
Hanna Block	Sekreterare	2021-06-21
Jan Filmberg	Ledamot	2018-06-06
Göran Andersson	Ledamot	2020-07-16
Mari Edberg	Suppleant	2020-07-16
Pia Karlsson	Suppleant	2017-05-10
Viktor Bjelvenfeldt	Suppleant	2021-06-21
Tove Åkerrén	Suppleant	2021-06-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catarina Lövgren, Hanna Block, Pia Karlsson, Mari Edberg, Tove Åkerrén samt Viktor Bjelvenfeldt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johan Allard, Göran Andersson, Catarina Lövgren, Hanna Block.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Johansson (sammankallande), Stefan Eriksson samt Jonas Liljegren valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 831 389 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 753 107 kr. Underskottet beror till stor del på att föreningen har höga avskrivningar på byggnaden. 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 10.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2022-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +17% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-29. Inga väsentliga brister framkom.

Inga större reparationer har genomförts under året. Den planerade målningen av garagegolvet flyttades fram efter överenskommelse med Brf Ångkvarnen 2. Det bedömdes inte som nödvändigt och inget beslut om målning under 2023 har tagits. Garaget är en del av gemensamhetsanläggning som ägs av Ångkvarnen 1 och Ångkvarnen 2. Ett nytt expansionskärl har beställts dec 2022 men har inte levererats under 2022. Kostnad ca 120 000 kr inkl moms. En ny gemensamhetsanläggning har bildats tillsamman Brf Ångkvarnen 2 där ett ventilationsaggregat som betjänar lägenheter i både Brf Ångkvarnen 1 och Brf Ångkvarnen 2 ingår.

Fr. o. m. 22-01-01 höjdes avgifterna med 3%, detta efter styrelsebeslut 2021.

På grund av att ett lån omsattes 22-06-15 med kraftigt ökad ränta och att driftskostnaderna för framförallt el ökat höjdes avgifterna med 15% fr.o.m. 22-07-01.

2023-06-16 kommer ett lån att omsättas och räntekostnaden förväntas också då öka kraftigt samtidigt som driftskostnaderna förväntas ligga kvar på en hög nivå, med anledning av detta beslutade styrelsen att höja avgifterna med 17% fr.o.m. 23-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften kommer då att bli ca 620 kr per kvadratmeter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019: Ventilationssystemet åtgärdades efter reklamation av JM och OVK genomfördes utan anmärkning

2019: Dörrautomatik installerades på trapphusdörrarne mot gatan.

2020: Utbyte av vattenmätare i alla lägenheter

2020: Installation av el till 88 av föreningens parkeringsplatser och installation av 20 laddboxar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder enligt underhållsplan:

2023	Justering betongplattor	2600
2023	Besiktning takpapp	6800
2023	Målning enkla utrymmen	18150
2023	Betonggolvs dammbindning/härdning	6750
2023	Justering betongplattor	3000 (Gemensamhetsanläggning)
2024	Strykning träpanel	8000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Byte soffor och bord gård	46000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Byte rutchbana	17000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Byte gungställning	7400 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Belysningspollare	61000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Trapphus helmålning	22300 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Vikportar garage	31000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Strykning betonggolvs	2500 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Brandlarm, byte centralutrustning	24000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Byte kodlås	3000 (Gemensamhetsanläggning)
2025	Brandvarnare lägenheter	56000
2025	Spolning stammar	110000
2025	OVK	78000
2026	Justering av betongplattor	46000

Utöver detta kommer ett kompressorkärl att bytas ut 2023, kostnad ca 100000.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	183	181	222	187
Skuldsättning, kr/kvm	7 092	7 330	7 569	7 772	7 910
Räntekänslighet, %	14	17	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	169	146	117	126	127
Driftskostnad, kr/kvm	401	351	316	307	311
Årsavgifter, kr/kvm	495	447	447	447	447
Totala intäkter, kr/kvm	673	580	590	591	581
Nettoomsättning, tkr	5 540	4 864	4 948	4 950	4 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	-831	-675	-654	-574	-929
Soliditet, %	76	76	75	75	75

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 967 000	0	0	99 967 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	97 523 000	0	0	97 523 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 394 528	0	811 245	4 205 773
S:a bundet eget kapital, kr	200 884 528	0	811 245	201 695 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 435 603	-1 486 115	0	-4 921 718
Årets resultat, kr	-674 871	674 871	0	-831 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 110 474	-811 244	0	-5 753 107
S:a eget kapital, kr	196 774 054	-811 244	811 245	195 942 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 244 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 921 718
Årets resultat, kr	-831 389
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 753 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 244
Balanseras i ny räkning, kr	-6 530 863

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 540 400	4 864 478
Övriga rörelseintäkter	3	103 909	300 000
Summa rörelseintäkter		5 644 309	5 164 478
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 422 818	-2 950 244
Övriga externa kostnader	5	-23 094	-39 148
Personalkostnader och arvoden	6	-109 513	-113 649
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 336 892	-2 336 892
Summa rörelsekostnader		-5 892 317	-5 439 933
Rörelseresultat		-248 008	-275 455
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 469	8 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 850	-407 990
Summa finansiella poster		-583 381	-399 416
Resultat efter finansiella poster		-831 389	-674 871
Resultat före skatt		-831 389	-674 871
Årets resultat		-831 389	-674 871

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	251 054 259	253 290 908
Inventarier, verktyg och installationer	9	698 497	798 740
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>251 752 756</u>	<u>254 089 648</u>
Summa anläggningstillgångar		251 752 756	254 089 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 536	19 076
Övriga fordringar	10	3 863 870	4 212 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	174 566	167 882
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 041 972</u>	<u>4 399 563</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 042 829	1 042 829
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 042 829</u>	<u>1 042 829</u>
Summa omsättningstillgångar		5 084 801	5 442 392
SUMMA TILLGÅNGAR		256 837 557	259 532 040

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		197 490 000	197 490 000
Fond för yttre underhåll		4 205 773	3 394 528
Summa bundet eget kapital		201 695 773	200 884 528
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 921 718	-3 435 603
Årets resultat		-831 389	-674 871
Summa ansamlad förlust		-5 753 107	-4 110 474
Summa eget kapital		195 942 666	196 774 054
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 930 000	41 823 750
Summa långfristiga skulder		40 930 000	41 823 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	18 505 000	19 611 250
Leverantörsskulder		263 638	309 603
Skatteskulder		402 576	395 856
Övriga skulder	14	44 559	70 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	749 118	547 163
Summa kortfristiga skulder		19 964 891	20 934 236
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 256 837 557	 259 532 040

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-831 389	-674 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 336 892	2 336 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 505 503	1 662 021
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	14 863	-58 877
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	136 906	-55 740
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 657 272	1 547 404
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-342 728	-452 596
Likvida medel vid årets början	5 241 096	5 693 692
Likvida medel vid årets slut	4 898 368	5 241 096

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 planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 86 år. Inventarier skrivs av linjärt med 7 % och 10 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16,7 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. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 105 710	3 708 108
Hysesintäkter lokaler	172 816	146 592
Hysesintäkter garage	642 847	613 177
El, momsregistrerade	76 120	41 335
El, ej momsregistrerade	0	10 778
Hysesrabatter	23 832	-83 412
Fastighetsskatt lokaler	8 130	6 504
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	253 920	253 920
Överlåtelseavgift	6 040	10 710
Pantförskrivningsavgift	9 625	9 508
Vatten intäkt	150 883	136 805
Övriga intäkter	90 477	10 453
Summa nettoomsättning	5 540 400	4 864 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	0	300 000
Försäkringsersättning	103 909	0
Summa övriga rörelseintäkter	103 909	300 000

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	102 371	103 441
Serviceavtal	175 476	139 144
Entreprenadstäd	94 568	96 348
Besiktningkostnader	14 431	9 591
Förbrukningsmaterial	4 695	40 990
Reparationer	333 933	272 946
Elavgifter	697 249	481 506
Uppvärmning	486 149	489 072
Vatten och avlopp	228 963	256 577
Sophämtning	179 627	138 765
Avgift till samfällighetsförening	283 425	215 000
Fastighetsförsäkringar	116 428	107 934
Kabel-TV, bredband m.m	276 493	257 793
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	203 268	199 308
Administrativ förvaltning enligt avtal	122 526	124 200
Övriga externa tjänster, drift	31 350	8 844
Studie- och fritidsverksamhet	6 122	0
Övriga driftskostnader	500	1 910
Summa driftkostnader	3 357 574	2 943 369
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll värme	51 158	0
Planerat underhåll el-installationer	14 086	6 875
Summa underhållskostnader	65 244	6 875
Summa fastighets- och driftkostnader	3 422 818	2 950 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnad för styrelsemöte	2 752	0
Telefon och porto	0	2 384
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Konsultarvoden	457	16 510
Revisionsarvode extern revisor	12 758	13 407
Datorprogram	6 438	6 158
Summa övriga externa kostnader	23 094	39 148

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	85 800	88 800
Arvode valberedning	0	2 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 713	22 049
Summa personalkostnader och arvoden	109 513	113 649

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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.	3 810	4 134
Ränteintäkter från placeringar	4 659	4 440
Räntekostnader	-591 850	-407 990
Summa finansiella poster	-583 381	-399 416

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	213 297 594	213 297 594
Ingående avskrivning på byggnader	-18 709 092	-16 472 443
Årets avskrivningar, byggnader	-2 236 649	-2 236 649
Bokförda värden byggnader	192 351 853	194 588 502
Mark	58 702 406	58 702 406
Utgående redovisat värde byggnader och mark	251 054 259	253 290 908
Taxeringsvärde byggnad	210 000 000	157 200 000
Taxeringsvärde mark	99 352 000	72 308 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 038 601	1 038 601
Ingående avskrivningar på inventarier	-239 861	-139 618
Årets avskrivning på inventarier	-100 243	-100 243
Utgående redovisat värde	698 497	798 740

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 855 539	4 198 267
Skattekonto	419	165
Övriga fordringar	7 912	14 173
Summa övriga fordringar	3 863 870	4 212 605

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	23 264	24 090
Sophämningskostnader	97 391	81 437
Försäkringspremier	23 538	18 126
Kabel-TV avgifter m.m.	21 756	0
Förvaltningsavtal	8 313	44 144
Upplupna ränteintäkter	304	85
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	174 566	167 882

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</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	1,50 %	2023-06-24	<u>1 042 829</u> 1 042 829

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	59 435 000	61 435 000
Summa långfristiga skulder	59 435 000	61 435 000
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 2022-12-31</u>
Nordea	0,62	2023-06-16	17 305 000
Nordea	0,57	2024-06-24	24 518 750
Nordea	2,17	2025-06-16	<u>17 611 250</u>
Summa			59 435 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 800 000
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-16 705 000</u>
Totalt			40 930 000

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 49 635 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	18 567	24 592
Depositioner	17 000	9 700
Övriga kortfristiga skulder	8 992	36 072
Summa övriga skulder	44 559	70 364

Not 15 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>
Löner och arvoden	0	5 600
Arbetsgivaravgifter	0	1 760
Arvode revision	13 250	13 132
Elavgifter	121 220	88 576
Uppvärmningskostnader	77 849	80 926
Förutbetalda hyror och avgifter	458 251	346 027
Upplupna räntekostnader	25 325	11 142
Övrigt upplupet och förutbetalt	53 223	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	749 118	547 163

Uppsala _____ - ____ - ____

Johan Allard

Catarina Lövgren

Hanna Block

Jan Filmberg

Göran Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

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 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.

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 revisionsmed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALLARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 16:59:45



CATARINA LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:57:55



HANNA BLOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:28:26



GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 07:52:50



JAN FILMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:01:24



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:53:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:53:51

