

**Brf Ångkvarnen 1**  
**Org nr 769617-7471**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| <b>Innehåll</b>                             | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2           |
| Verksamheten                                | 2           |
| Medlemsinformation                          | 4           |
| Flerårsöversikt                             | 5           |
| Förändring i eget kapital                   | 6           |
| Resultatdisposition                         | 6           |
| Resultaträkning                             | 7           |
| Balansräkning                               | 8           |
| Kassaflödesanalys                           | 10          |
| Noter                                       | 11          |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 11          |
| Upplýsningar till resultaträkningen         | 11          |
| Upplýsningar till balansräkningen           | 14          |

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningen äger byggnaderna på fastighetern 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. Nya stadgar är för registrering hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018. En extrastämman angående antagande av nya stadgar hölls den 3 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

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

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt, Borevision AB samt Jokaim Häll, Borevision AB som revsorsuppleant.

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

10

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       |

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

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 929 241 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -1 036 777 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 257 076 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 10.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 223 808 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 485 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 257 076 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.

- Byte av tre (3) nödutgångsskärmar i garaget till LED-typ.
- Installation av kameraövervakning garageinfart
- Stamspolning
- Byte av Brandvarnare
- Byte av elementfilter
- Justering av stenplattor innergård
- Byte av sand i sandlådan

Planerat underhåll 2019:

- Justering av gångar med stenplattor
- Lekutrustning på innergården

20

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 27 augusti 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2018 och 2019.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 497 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 145 (146).

Under året har 10 (13) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kungsängen 42:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 182 055 000 kr, varav byggnadsvärdet är 132 846 000 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>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 447         | 447         | 497         | 497         |
| Låneskuld kr/kvm                        | 7 910       | 8 103       | 8 203       | 8 193       |
| Likvida medel                           | 5 654       | 5 231       | 4 249       | 2 652       |
| Kassalikviditet i %                     | 27,3%       | 302,1%      | 274,3%      | 310,3%      |
| Soliditet i %                           | 74,7%       | 74,5%       | 74,4%       | 74,4%       |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 187         | 219         | 231         | 241         |
| Nettoomsättning                         | 4 873       | 4 860       | 4 948       | 5 279       |
| Resultat efter finansiella poster       | -929        | -625        | -464        | -248        |
| Årets resultat                          | -929        | -625        | -464        | -248        |
| Eget kapital                            | 198 677     | 199 606     | 200 234     | 200 695     |
| varav underhållsfond                    | 2 224       | 1 776       | 1 406       | 1 094       |
| Utfört underhåll                        | 257         | 59          | 0           | 26          |

### 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.

40

### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br><u>insatser</u> | Upplåtelse<br><u>avgifter</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Redovisat<br><u>resultat</u> | Totalt             |
|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>99 967 000</b>          | <b>97 523 000</b>             | <b>1 775 794</b>                   | <b>965 326</b>                | <b>-624 848</b>              | <b>199 606 272</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                            |                               | 507 000                            |                               |                              |                    |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                            |                               | -58 986                            |                               |                              |                    |
| Balanseras i ny räkning                   |                            |                               |                                    | -1 072 862                    | 624 848                      |                    |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              |                            |                               |                                    |                               |                              |                    |
| Årets resultat                            |                            |                               |                                    |                               | -929 241                     | -929 241           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>99 967 000</b>          | <b>97 523 000</b>             | <b>2 223 808</b>                   | <b>-107 536</b>               | <b>-929 241</b>              | <b>198 677 031</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat                                      | -107 536   |
| Årets resultat   | -929 241   |
| Att disponera  | -1 036 777 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |            |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 485 000    |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -257 076   |
| Balanserat resultat                                      | -1 264 701 |
| Summa  | -1 036 777 |

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 4 872 895                         | 4 865 732                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 4 872 895                         | 4 865 732                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -2 861 696                        | -2 512 577                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -27 054                           | -21 957                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -77 799                           | -77 461                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -2 241 870                        | -2 241 870                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -5 208 419                        | -4 853 865                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | -335 524                          | 11 867                            |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 7 586                             | 7 127                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -601 303                          | -643 842                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -593 717                          | -636 715                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | -929 241                          | -624 848                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | -929 241                          | -624 848                          |
| <b>Årets resultat</b>   |            | -929 241                          | -624 848                          |

*A*

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7          | 260 000 855        | 262 237 504        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 36 109             | 41 330             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>260 036 964</b> | <b>262 278 834</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>260 036 964</b> | <b>262 278 834</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                    |                    |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar            |            | 42 163             | 20 725             |
| Övriga fordringar                             | 9          | 4 729 266          | 4 317 515          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 164 613            | 111 237            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 936 042</b>   | <b>4 449 477</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar               | 11         | 1 038 426          | 1 034 054          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |            | <b>1 038 426</b>   | <b>1 034 054</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                    |                    |
| Kassa och Bank                                | 12         | 0                  | 88                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>0</b>           | <b>88</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>5 974 468</b>   | <b>5 483 619</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>266 011 432</b> | <b>267 762 453</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b>      | <b>2017-12-31</b>      |
|--|------------|------------------------|------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                        |                        |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                        |                        |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                        |                        |
| Medlemsinsatser                              |            | 197 490 000            | 197 490 000            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 223 808              | 1 775 794              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>199 713 808</b>     | <b>199 265 794</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                        |                        |
| Balanserat resultat                          |            | -107 536               | 965 326                |
| Årrets resultat                              |            | -929 241               | -624 848               |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |            | <b>-1 036 777</b>      | <b>340 478</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>198 677 031</b>     | <b>199 606 272</b>     |
| <br>   |            |                        |                        |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                        |                        |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 45 423 750             | 66 341 250             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>45 423 750</b>      | <b>66 341 250</b>      |
| <br>   |            |                        |                        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                        |                        |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 20 867 500             | 825 000                |
| Leverantörsskulder                           |            | 252 406                | 189 837                |
| Skatteskulder                                |            | 219 872                | 219 872                |
| Övriga skulder                               | 14         | 18 095                 | 20 248                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 552 778                | 559 974                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>21 910 651</b>      | <b>1 814 931</b>       |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | <br><b>266 011 432</b> | <br><b>267 762 453</b> |

B

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                   |                                   |
| Årets resultat   | -929 241                          | -624 848                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>   |                                   |                                   |
| Avskrivningar  | 2 241 870                         | 2 241 870                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                        | <b>1 312 629</b>                  | <b>1 617 022</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>   |                                   |                                   |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar   | -67 186                           | 40 540                            |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 53 220                            | 165 323                           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>  | <b>1 298 663</b>                  | <b>1 822 885</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut  | -875 000                          | -825 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>-875 000</b>                   | <b>-825 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>423 663</b>                    | <b>997 885</b>                    |
| Likvida medel vid årets början   | 5 230 529                         | 4 232 644                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>5 654 192</b>                  | <b>5 230 529</b>                  |

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 90 år. Inventarier skrivs av linjärt med 7 % och 10 % per år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 26 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 %.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                                 | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01<br><u>-2017-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 3 708 108                        | 3 708 108                        |
| Hysesintäkter lokaler           | 123 260                          | 121 392                          |
| Hysesintäkter garage            | 645 691                          | 625 313                          |
| Fastighetsskatt lokaler         | 8 952                            | 8 952                            |
| Kabel-Tv- och bredbandsavgifter | 220 800                          | 220 800                          |
| Överlåtelseavgift               | 13 656                           | 8 948                            |
| Pantförskrivningsavgift         | 7 259                            | 8 935                            |
| Vatten intäkt                   | 122 819                          | 132 770                          |
| Försäkringsersättningar         | 0                                | 5 912                            |
| Övriga intäkter                 | 22 350                           | 24 603                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>4 872 895</b>                 | <b>4 865 732</b>                 |

40

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |   |   |
| Fastighetsskötsel                           | 90 361                                  | 76 225                                  |
| Serviceavtal                                | 138 336                                 | 106 742                                 |
| Entreprenadstäd                             | 119 018                                 | 88 319                                  |
| Besiktningkostnader                         | 7 725                                   | 57 394                                  |
| Förbrukningsmaterial                        | 7 420                                   | 13 264                                  |
| Reparationer                                | 288 855                                 | 184 179                                 |
| Elavgifter                                  | 387 913                                 | 292 614                                 |
| Uppvärmning                                 | 483 598                                 | 483 047                                 |
| Vatten och avlopp                           | 189 178                                 | 189 036                                 |
| Sophämtning                                 | 116 947                                 | 100 534                                 |
| Avgift till samfällighetsförening           | 129 714                                 | 141 388                                 |
| Fastighetsförsäkringar                      | 88 101                                  | 84 514                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 288 302                                 | 275 022                                 |
| Fastighetskatt/fastighetsavgift             | 108 878                                 | 210 922                                 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 123 522                                 | 110 646                                 |
| Övriga externa tjänster, drift              | 2 892                                   | 23 937                                  |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 12 838                                  | 12 357                                  |
| Övriga driftskostnader                      | 21 022                                  | 3 452                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>2 604 620</b>                        | <b>2 453 592</b>                        |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |   |   |
| Planerat underhåll mark                     | 79 395                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll ventilation              | 0                                       | 39 468                                  |
| Planerat underhåll el-installationer        | 0                                       | 9 908                                   |
| Planerat underhåll vatten och avlopp        | 73 563                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning     | 0                                       | 9 610                                   |
| Planerat underhåll lås-system               | 104 118                                 | 0                                       |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>257 076</b>                          | <b>58 986</b>                           |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>2 861 696</b>                        | <b>2 512 577</b>                        |

2

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                       | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---------------------------------------|---|---|
| Kontorsmaterial och liknande          | 12 622                                  | 4 974                                   |
| Telefon och porto                     | 590                                     | 297                                     |
| Tidningar och tidskrifter, reklam     | 451                                     | 451                                     |
| Konsultarvoden                        | 1 217                                   | 4 298                                   |
| Revisionsarvode extern revisor        | 12 175                                  | 11 938                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>27 054</b>                           | <b>21 957</b>                           |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 61 640                                  | 61 240                                  |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 16 159                                  | 16 221                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>77 799</b>                           | <b>77 461</b>                           |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 3 225                                   | 2 779                                   |
| Ränteintäkter från placeringar              | 4 361                                   | 4 341                                   |
| Ränteintäkter från skattekonto              | 0                                       | 7                                       |
| Räntekostnader                              | -601 303                                | -643 842                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-593 717</b>                         | <b>-636 715</b>                         |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2018-12-31</u>  | <u>2017-12-31</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 213 297 594        | 213 297 594        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -9 762 496         | -7 525 847         |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -2 236 649         | -2 236 649         |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>201 298 449</b> | <b>203 535 098</b> |
| Mark   | 58 702 406         | 58 702 406         |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>260 000 855</b> | <b>262 237 504</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 132 846 000        | 132 846 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 49 209 000         | 49 209 000         |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 68 250            | 68 250            |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -26 920           | -21 699           |
| Årets avskrivning på inventarier      | -5 221            | -5 221            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>36 109</b>     | <b>41 330</b>     |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | <u>2018-01-01</u>  | <u>2017-01-01</u>  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | <u>-2018-12-31</u> | <u>-2017-12-31</u> |
| Avräkning klientmedelskonto    | 0                  | 2 823 196          |
| I avräkning med HSB Uppsala    | 4 615 766          | 1 373 190          |
| Skattekonto                    | 121                | 7 749              |
| Övriga fordringar              | 113 379            | 113 379            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 729 266</b>   | <b>4 317 515</b>   |

20

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 17 197                                  | 0                                       |
| Sophämningskostnader                          | 5 936                                   | 54 426                                  |
| Försäkringspremier                            | 22 059                                  | 21 925                                  |
| Förvaltningsavtal                             | 8 142                                   | 7 998                                   |
| Upplupna ränteintäkter                        | 84                                      | 95                                      |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 111 195                                 | 26 793                                  |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>164 613</b>                          | <b>111 237</b>                          |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|  | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|--|---|---|
| HSB Uppsala, bunden placering                | 1 038 426                               | 1 034 054                               |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>1 038 426</b>                        | <b>1 034 054</b>                        |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

|                               | Ränta  | Löptid     | Belopp                        |
|-------------------------------|--------|------------|-------------------------------|
| HSB Uppsala, bunden placering | 0,42 % | 2019-06-30 | <u>1 038 426</u><br>1 038 426 |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Bank                        | 0                                       | 88                                      |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>0</b>                                | <b>88</b>                               |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 66 291 250        | 67 166 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>66 291 250</b> | <b>67 166 250</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 74 510 000        | 74 510 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>74 510 000</b> | <b>74 510 000</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u>                             | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp<br/>2018-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                     | 0,89           | 2019-06-19                      | 20 567 500                       |
| Swedbank                                     | 0,86           | 2021-06-23                      | 26 118 750                       |
| Swedbank                                     | 0,74           | 2020-06-17                      | 19 605 000                       |
| Summa  |                |                                 | 66 291 250                       |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                 | -300 000                         |
| Avgår lån för omförhandling 2019             |                |                                 | <u>-20 567 500</u>               |
| Totalt                                       |                |                                 | 45 423 750                       |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 44 223 750

**Not 14 Övriga skulder**

|                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Momsskuld                   | 11 807                                  | 13 548                                  |
| Depositioner                | 6 200                                   | 6 700                                   |
| Övriga kortfristiga skulder | 88                                      | 0                                       |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>18 095</b>                           | <b>20 248</b>                           |

*JP*



**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Reparationskostnader                          | 36 977                                  | 6 028                                   |
| Arvode revision                               | 12 000                                  | 11 700                                  |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 2 500                                   | 82 238                                  |
| Elavgifter                                    | 45 331                                  | 30 843                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 66 224                                  | 80 731                                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 320 282                                 | 295 719                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 69 464                                  | 104 395                                 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 0                                       | -51 680                                 |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>552 778</b>                          | <b>559 974</b>                          |

Uppsala 2019-03-11

  
Roger Kärvin

  
Paula Hasselteg

  
Catarina Lövgren

  
Jan Filmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13.

  
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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 år 2018 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 revisionssed 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:

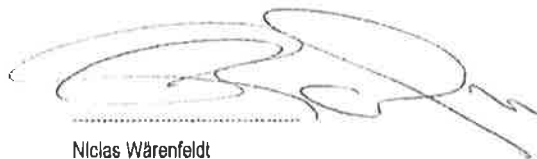
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 13 / 3 - 2019



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB