

2021

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Betonggjutaren



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
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 Brf Betonggjutaren (717600-2967) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Sala backe 24:1 som byggdes år 1956 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 12 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 mars 2021. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Styrelsen har följande sammansättning:

Fredrik Bergvall	ordförande
David Feldt	vice ordförande
Rasmus Jansson	sekreterare, avgick 2021-04-06
Olov Hamberg	ledamot
John Robles	ledamot, avgick 2022-01-07
Nelly Hedman	suppleant, sekreterare fr.o.m. 2021-04-06
Hanna Ekström	suppleant

Alla poster i styrelsen väljs på ett år i taget.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Bergvall, David Feldt och Olov Hamberg. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, vald av stämman. I valberedningen ingår Monika Bergvall (sammanställande) och Sofie Sjöström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Eklunds Entreprenad AB

Certego AB

Rent & Fräscht i Uppsala AB

Huss AB

Rätt Luft i Uppland

Vattenfall AB

Vattenfall AB

IF AB

Kumlins Elektriska AB

Tuebers Rör

Tele 2 AB

Bahnhof

Upplands Boservice AB

Sweax AB

Parkia AB

Avtalstyp

Fastighetsskötsel

Nyckelhantering garage, p-plintar, förråd

Städning

Sotning

Ventilation

El och nät

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring

Elfirma

Rörmokeri

Kabel-tv

Bredband

Ekonomisk förvaltning inkl parkeringskö

Felanmälan, offertinhämtning, störningsjour samt
vicevärdsuppgifter.

Parkeringsavgifter m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 821 083 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 480 662 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 11 500 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 176 715 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 373 360 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 11 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under verksamhetsåret har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning:

- Renovering av tvättstuga - 80 000 kr
- Byte av cirkulationspump - 40 000 kr
- Installation av avgasare och magnetfilter - 100 000 kr

Under verksamhetsåret har följande mindre underhåll och åtgärder utförts:

- Kontroll av tak
- Löpande underhåll i form av armaturer m.m.
- Spolning av stammar i källaren

Planerat underhåll kommande år:

- Målning av lekplats - 7 500 kr
- Slamsugning av brunnar - 5 000 kr
- Renovering av tvättstuga - 80 000 kr
- Byte värmepump - 105 000 kr
- Balkongrenovering - oklart pris i dagsläget
- Spolning av stammar i hela fastigheten - 80 000 kr

Övriga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Hyresgästen i en av lokalerna har sagt upp sitt avtal och flyttar ut i mars.
- Ökade kostnader för vatten, el, värme och sophämtning.
- Kostnader för vattenskador.

Föreningen har inga höjningar av avgiften planerade för 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 547 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 173 (171).

Under året har 14 (15) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Sala Backe 24:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 88 687 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 275 000 kr.

Fastigheterna byggdes 1956.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 7 976 kvm	2 rok	92 st
	<u>3 rok</u>	<u>20 st</u>
Summa bostadslägenheter		132 st
Lokaler och förråd		5 st
Garage		52 st
P-plats, handikapp		2 st
P-plats med elplint		72 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF. Bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

- 2006: - Säkerhetsdörrar till alla lägenheter och källardörrar.
- 2008: - Ombyggnad av Restaurangen i butikslokalen.
- 2009-2010: - Ny lekpark för barn utanför Murargatan 17-19 (2009).
 - Ny grundisolering och regnvattensledningar gavlar och gårdssidan (2009-2010).
 - Brandskyddsåtgärder trappuppgångar, vindsdörrar, tvättstugor och lokaler samt brandfilter till alla lägenheter (2009-2010).
- 2010-2011: - Butiksrenoveringen är klar till en kostnad av ca 1,4 miljoner kr.
 - Gräsmattan utanför Murargatan 1-9 har förbättrats (2011).
- 2012-2013: - Utbyte av samtliga dörrar till tvätt-, tork- och mangelrum.
 - Ny armatur och belysning vid garagelängorna.
 - Gjort om ett torkrum till tvättstuga med nya torkskåp.
- 2014: - 10 st nya parkeringsplatser har anlagts.
- 2015: - Renovering av samlingslokal.
 - OVK besiktning av affärslokalerna är utförd.
 - Trivsel och grönsaksodling har tillkommit i anslutning till gräsmattorna.
- 2016: - Färdigställande av ny belysning (rörelsedetektorer) i källargångar samt vindar.
 - Inköp av nya trädgårdsmöbler.
 - Anlitande av konsult för upprättande av Underhållsplan.
- 2017: - Renovering av garagedörrar och anslagslister påbörjades 2016 och avslutas våren 2017.
- 2018: - Installation portkoder.
 - Ventilationsrengöring.
 - Utbytt expansionskärl UC.
- 2019: - Anläggning av två gästparkeringar.
 - Renovering samlingslokal pga vattenskada.
- 2020: - Besiktning lekpark.
 - OVK-kontroll och injustering.
 - Radonmätning
 - Upprättande av underhållsplan
- 2021: - Renovering av tvättstuga (tork 1) i huslänga 1-9
 - Renovering av tvättstuga (tvätt 6) i husläge 11-21
 - Byte av cirkulationspump
 - Intallation av avgasare och magnetfilter

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	547	527	527	460*
Låneskuld kr/kvm	743	782	814	846
Likvida medel	4 573	3 686	3 263	2 712
Kassalikviditet i %	88,1	68,2	42,6	79,2
Soliditet i %	50,5	47,6	45,5	42,8
Överskott för underhåll kr/kvm	132	107	133	72
Nettoomsättning	5 235	4 972	4 973	4 436
Resultat efter finansiella poster	821	299	398	-73
Årets resultat	821	299	398	-73
Eget kapital	9 164	8 343	8 043	0
varav underhållsfond	1 177	1 113	1 185	1 154
Utfört underhåll	12	245	219	116

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 ev. 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- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisad resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	541 100	965 200	1 112 720	5 424 386	299 189	8 342 595
Avsättning till fond för yttre underhåll			309 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-245 005			
Balanseras i ny räkning				235 193	-299 189	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					821 083	821 083
Belopp vid årets utgång	541 100	965 200	1 176 715	5 659 579	821 083	9 163 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 659 579
Årets resultat	821 083
	<hr/>
Att disponera	6 480 662
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	373 630
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-11 500
Balanserat resultat	6 118 532
	<hr/>
Summa	6 480 662

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	5 235 223	4 971 748
Övriga rörelseintäkter	3	168 963	7 458
Summa rörelseintäkter		5 404 186	4 979 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 945 912	-3 753 529
Periodiskt underhåll	5	-11 500	-245 005
Övriga externa kostnader	6	-25 117	-23 110
Personalkostnader och arvoden	7	-138 848	-195 029
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-423 244	-397 062
Summa rörelsekostnader		-4 544 621	-4 613 735
Rörelseresultat		859 565	365 471
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 924	3 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 406	-69 725
Summa finansiella poster		-38 482	-66 282
Resultat efter finansiella poster		821 083	299 189
Resultat före skatt		821 083	299 189
Årets resultat		821 083	299 189

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	12 344 845	12 506 272
Pågående nyanläggning	11	0	74 125
Summa materiella anläggningstillgångar		12 344 845	12 580 397
Summa anläggningstillgångar		12 344 845	12 580 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		45 667	19 584
Övriga fordringar	12	4 547 761	3 666 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	228 550	276 656
Summa kortfristiga fordringar		4 821 978	3 962 622
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	25 000	25 000
Summa kassa och bank		25 000	25 000
Summa omsättningstillgångar		4 846 978	3 987 622
SUMMA TILLGÅNGAR		17 191 823	16 568 019

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		541 100	541 100
Reservfond		965 200	965 200
Fond för yttre underhåll		1 176 715	1 112 720
Summa bundet eget kapital		2 683 015	2 619 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 659 579	5 424 386
Årets resultat		821 083	299 189
Summa fritt eget kapital		6 480 662	5 723 575
Summa eget kapital		9 163 677	8 342 595
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 525 760	2 325 760
Summa långfristiga skulder		2 525 760	2 325 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 481 000	4 982 120
Leverantörsskulder		261 656	154 423
Skatteskulder		23 756	43 488
Övriga skulder	16	9 964	17 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	726 010	702 189
Summa kortfristiga skulder		5 502 386	5 899 664
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 17 191 823	 16 568 019

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	100
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	100
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4,48 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 BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 358 904	4 201 872
Hysesintäkter lokaler	500 424	465 996
Hysesintäkter garage	232 725	193 248
Hysesintäkter p-platser	127 500	118 440
Hysesrabatter	-53 751	-29 916
Överlåtelseavgift	9 520	0
Pantförskrivningsavgift	10 936	15 088
Övriga intäkter	48 965	7 020
Summa nettoomsättning	5 235 223	4 971 748

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (ersättning från Boverket för covid-rabatter)	25 683	7 458
Försäkringsersättning	143 280	0
Summa övriga rörelseintäkter	168 963	7 458

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	380 213	464 987
Serviceavtal	40 939	90 905
Entreprenadstäd	172 500	172 500
Sotning och rengöring kanaler	0	5 850
Besiktningkostnader	0	201 799
Snörenhållning	6 250	0
Förbrukningsmaterial	1 682	4 201
Reparationer	407 194	145 537
Elavgifter	200 919	188 778
Uppvärmning	1 037 373	908 475
Vatten och avlopp	362 426	341 464
Sophämtning	159 611	151 450
Fastighetsförsäkringar	128 450	124 827
Kabel-TV, bredband m.m	407 742	449 281
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	259 458	254 069
Administrativ förvaltning enligt avtal	138 001	137 836
Vicevärdstjänster enl avtal	187 167	79 743
Övriga externa tjänster, drift	44 245	8 368
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	13 375
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 913
Bevakningskostnader	3 092	1 471
Övriga driftskostnader	1 775	1 700
Summa driftkostnader	3 945 912	3 753 529

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	12 880
Planerat underhåll mark	0	74 625
Planerat underhåll bostäder	0	41 250
Planerat underhåll ventilation	0	116 250
Planerat underhåll övrig utrustning	11 500	0
Summa underhållskostnader	<u>11 500</u>	<u>245 005</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 299
Konsultarvoden	10 021	8 032
Revisionsarvode extern revisor	15 096	13 779
Summa övriga externa kostnader	<u>25 117</u>	<u>23 110</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	100 000	142 750
Arvode valberedning	5 500	5 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 348	46 779
Summa personalkostnader och arvoden	<u>138 848</u>	<u>195 029</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	403 673	377 491
Avskrivning markanläggning	19 571	19 571
Summa av- och nedskrivningar	423 244	397 062

Not 9 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 924	3 443
Räntekostnader	-42 406	-69 725
Summa finansiella poster	-38 482	-66 282

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 602 880	23 602 880
Årets anskaffning	261 817	0
Ingående avskrivning på byggnader	-12 928 436	-12 550 945
Årets avskrivningar, byggnader	-403 673	-377 491
Bokförda värden byggnader	10 532 588	10 674 444
Mark	1 677 832	1 677 832
Markanläggningar	293 563	293 563
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-139 567	-119 996
Årets avskrivning markanläggningar	-19 571	-19 571
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 344 845	12 506 272
Taxeringsvärde byggnad	60 275 000	60 275 000
Taxeringsvärde mark	28 412 000	28 412 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	74 125	0
Årets anskaffning	187 692	74 125
Omklassificering till byggnad	-261 817	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	0	74 125

Not 12 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	4 547 737	3 661 297
Skattekonto	24	5 085
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	4 547 761	3 666 382

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	30 078
Sophämningskostnader	11 550	8 026
Försäkringspremier	130 898	128 450
Kabel-TV avgifter m.m.	65 175	64 676
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	34 810
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 927	10 616
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	228 550	276 656

Not 14 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Bank	25 000	25 000
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	25 000	25 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 006 760	7 307 880
Summa långfristiga skulder	7 006 760	7 307 880
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	13 594 000	13 594 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 594 000	13 594 000

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>
Stadshypotek	0,550	2023-12-01	2 325 760
Nordea	0,600	2022-11-15	2 328 000
Nordea	0,420	2022-12-21	2 353 000
Summa			7 006 760
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-301 120
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-4 481 000</u>
Totalt			2 224 640

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år **5 501 160**

Not 16 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	1 226	1 444
Övriga kortfristiga skulder	8 738	16 000
Summa övriga skulder	9 964	17 444

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	62 750	63 750
Arbetsgivaravgifter	19 716	20 030
Reparationskostnader	0	54 320
Kostnader för förvaltningsavtal	31 575	31 575
Arvode revision	14 750	14 404
Elavgifter	37 972	18 172
Uppvärmningskostnader	158 677	126 470
Förutbetalda hyror och avgifter	397 378	370 104
Upplupna räntekostnader	3 192	3 364
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	726 010	702 189

Uppsala 2022-_____

Fredrik Bergvall

David Feldt

Olov Hamberg

John Robles

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betonggjutaren, org.nr. 717600-2967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betonggjutaren 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 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. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Betonggjutaren 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 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Digitalt signerad av

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

ÅRSREDOVISNING 2021

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

FREDRIK BERGVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 16:04:22



DAVID FELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 06:20:25



OLOV HAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 15:16:25



JOHN DARWIN ROBLES LLOVERA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 14:07:14



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-07 kl. 08:54:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-07 kl. 08:56:26



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Betonggjutaren 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 878 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 201 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 547 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

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

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 0

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se