

ÅRSREDOVISNING

Brf Längtans Allé

769628-4715

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12-18
Underskrifter.....	18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Styrelsen har sitt säte Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-08-05.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2021-12-06

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-05-23.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Uppsala Sala Backe 47:4 i Uppsala kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus med fyra trapphus i 6-8 våningar med delvis underliggande källare/garage på adress Johannesbäcksgatan 43, Fyrislundsgatan 37 A, B och C, samt Gröna gatan 32. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Försäkring

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har tecknats hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan är 6 089 kvm. Markarealen uppgår till 3 175 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	10 st
2 rok	36 st
3 rok	19 st
4 rok	22 st
5 rok	10 st
Totalt	97 st

Allmänna utrymmen

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i soprum i trapphus 3 (Fyrislundsgatan 37C) och på gården.

En gemensam tvättstuga finns i trapphus 3. Där föreningen köpt in nya och bättre torktumlare.



I källaren finns utrymmen för cyklar, barnvagnar och rullstolar. I trapphus 4 (Johannesbäcksgatan 43) finns en cykel/hobbyrum utrustat med luftpump.

Det finns en gemensam gård om ca 1600 kvm, med gott om plats för lek och umgänge.

Parkering

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 45 bilplatser, varav 3 handikapp, 4 dubbelparkeringar, och 2 elbil laddplatser samt 2 MC-platser för uthyrning till medlemmarna. Garageplatserna hyrs ut via ett av föreningen helägt dotterbolag, Långtans Parkering AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig till 2029. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

Eftersom byggnaderna är nyuppförda finns inga underhållsåtgärder planerade att utföras inom de närmaste 5 åren. Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital

Tvåårsbesiktningen genomfördes i november/december 2018.
Femårsbesiktningen genomfördes under slutet av 2021.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har anlitat Upplands Boservice AB för fastighetsskötsel.
Föreningen har anlitat Rent & Fräscht i Uppsala AB för städning.
Föreningen har anlitat Upplands Boservice AB för snöröjning och halkbekämpning.

Fastighetens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Kontor	54,3	2024-08-31

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 145 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 150 st. Under året har 15 överlåtelse skett föregående år var det 13 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 483 kr.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-06-24 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Boris Ivanic	Ordförande
Einar Selbyg	Kassör
Gramoz Krasiniqi	Ledamot
Caroline Bylund	Ledamot
Martin Ohlström	Ledamot

Christer Andersson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Maria Lejskog	Internrevisor

Valberedning

Stefan Lindqvist	Sammanställande
Sanja Sadzak	

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

-Dörrautomatik installerad i passagen från trapphus till garage mot Fyrislundsgatan 37A

-Ny hyresgäst i vår lokal

-Installation av övervakningskameror i garage och källare

-5års besiktning avklarad

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera löpande kostnader och kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.



I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amortering på föreningens lån.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna för 2022 uppgår i genomsnitt till 725 kr/kvm.

Individuell mätning

I flerbostadshusen fördelas hushållsel och varmvatten mellan lägenheterna efter uppmätt förbrukning. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal. För närvarande är enhetspriset satt till 43 kr/kbm för varmvatten och 1,50 kr/kWh för hushållsel.

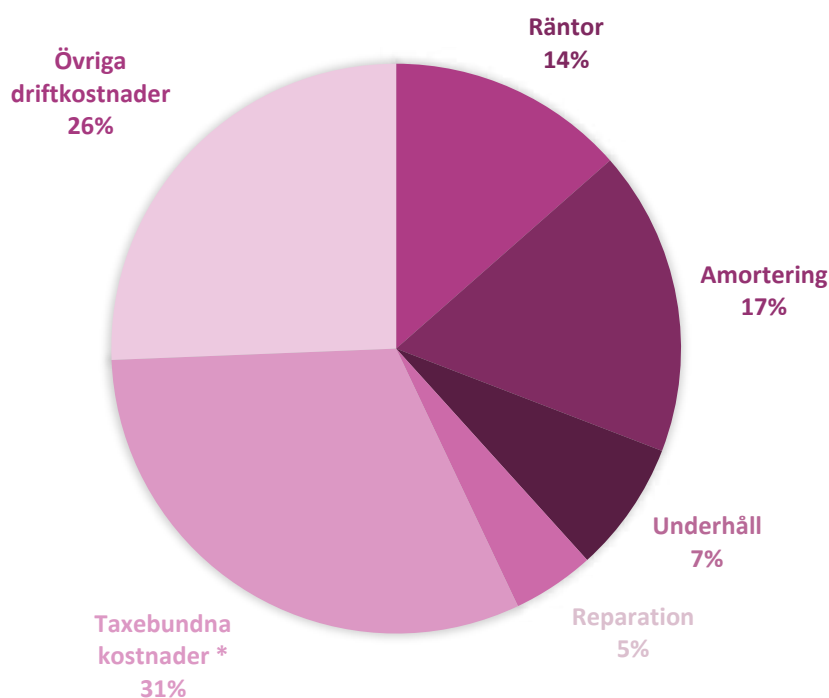
Kollektivt bredband och TV-paket Lagom från Telia

Föreningen har upphandlat kollektivt bredband 500/500 mb/s och TV-paketet lagom från Telia, vilket ingår i årsavgiften.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017*
Årsavgifter, kr/kvm BOA	725	725	725	725	725
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	176	226	206	248	-
Driftkostnader, kr/kvm	357	299	320	288	-
Fastighetsel, kr/kvm	83	50	74	75	-
Uppvärmning, kr/kvm	61	55	60	63	-
Vatten, kr/kvm	37	38	33	22	-
Genomsnittlig låneränta, %	0,74	0,95	1,16	1,12	-
Fastighetslån, kr/kvm	11 413	11 522	11 606	11 691	11 739
Nettoomsättning, tkr	5 032	5 035	5 264	5 136	3 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 447	-2 091	-1 886	-1 779	-1 245
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Kr/kvm avser totala ytan om inget annat anges.

*- Kostnadsutfallet 2017 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Medlems insatser	Yttre underhållsfond	Ansamlad Förlust
Belopp vid årets början	206 020 000	718 771	-7 739 055
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överföring till fond för yttre underhållsfond		313 000	-313 000
Årets resultat			-2 447 395
Belopp vid årets slut	206 020 000	1 031 771	-10 499 450

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-8 052 055
Årets resultat	-2 447 395
Totalt	-10 499 450
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	313 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-343 923
balanseras i ny räkning	-10 468 527
Summa	-10 499 450

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 031 726	5 035 249
Övriga rörelseintäkter	3	64 390	114 332
Summa rörelseintäkter		5 096 116	5 149 581
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 628 786	-2 194 631
Underhåll	5	-343 923	-364 399
Övriga externa kostnader	6	-279 127	-218 200
Personalkostnader	7	-281 495	-264 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 396 170	-3 396 170
Summa rörelsekostnader		-6 929 501	-6 437 913
Rörelseresultat		-1 833 385	-1 288 332
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 057	9 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 067	-812 163
Summa finansiella poster		-614 010	-803 133
Resultat före skatt		-2 447 395	-2 091 465
Skatt		0	0
Årets resultat		-2 447 395	-2 091 465



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	275 726 182	279 122 352
Pågående nyanläggningar	10	82 831	-
Summa byggnader och mark		275 809 013	279 122 352
Materiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		275 859 013	279 172 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 513	143 707
Övriga fordringar		31 124	7 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	254 081	265 298
Summa kortfristiga skulder		327 718	416 107
Kassa och bank		5 470 168	5 153 482
Summa omsättningstillgångar		5 797 886	5 569 589
SUMMA TILLGÅNGAR		281 656 899	284 741 941



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 020 000	206 020 000
Fond för yttre underhåll		1 031 771	718 771
Summa bundet eget kapital		207 051 771	206 738 771
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 052 055	-5 647 590
Årets resultat		-2 447 395	-2 091 465
Summa ansamlad förlust		-10 499 450	-7 739 055
Summa eget kapital		196 552 321	198 999 716
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	13,16	-	27 209 416
Övriga långfristiga skulder		35 966	-
Summa långfristiga skulder		35 966	27 209 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14,16	84 024 500	57 613 834
Förskott från kunder		22 949	6 700
Leverantörsskulder		406 086	307 194
Skatteskulder		11 780	11 780
Övriga kortfristiga skulder		7 250	47 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	596 047	545 972
Summa kortfristiga skulder		85 068 612	58 532 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 656 899	284 741 941



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 447 395	-2 091 465
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 396 170	3 396 170
	948 775	1 304 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948 775	1 304 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	88 389	51 824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	125 137	-13 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 162 301	1 32 949
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-82 831	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 831	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-798 750	-621 250
Depositioner	35 966	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-762 784	-621 250
Årets kassaflöde	316 686	721 699
Likvida medel vid årets början	5 153 482	4 431 783
Likvida medel vid årets slut	5 470 168	5 153 482



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig låneränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.



Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 12 948 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 411 620	4 411 620
Hyror	373 233	386 298
Fastighetsskatt	591	1 473
Individuell mätning	267 285	259 446
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	27 867	18 144
	5 080 596	5 076 981
Hysesbortfall, lokaler	-48 870	-41 732
Summa	5 031 726	5 035 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativa avgifter	24 377	17 709
Försäkringsersättning	-	12 750
Övriga intäkter	40 013	83 873
Summa	64 390	114 332

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	321 605	332 536
Snöröjning	3 149	-
Hisskostnader	14 716	17 178
Besiktningar	259 540	18 250
Reparationer	214 975	251 908
El	608 638	368 017
Uppvärmning	448 299	403 914
Vatten	274 166	280 516
Sophantering	116 044	105 604
Fastighetsförsäkring	77 403	75 390
Kabel-TV, bredband	254 289	292 995
Fastighetsskatt	5 890	5 890
Övriga kostnader	30 073	42 433
Summa	2 628 786	2 194 631



Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyseslokaler	55 582	-
Ventilation, OVK	189 390	3 014
Kameraövervakning	98 951	34 290
Tak	-	47 813
Portar	-	268 333
Övrigt	-	10 949
Summa	343 923	364 399

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	135 511	130 061
Föreningsaktiviteter	46 944	1 466
Konsultkostnader	42 589	34 363
Övrigt	54 083	52 310
Summa	279 127	218 200

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	3 396 170	3 396 170
Summa	3 396 170	3 396 170



Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	292 707 032	292 707 032
Vid årets slut	292 707 032	292 707 032
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 584 680	-10 188 510
-Årets avskrivning	-3 396 170	-3 396 170
Vid årets slut	-16 980 850	-13 584 680
Redovisat värde vid årets slut	275 726 182	279 122 352
Varav mark	48 378 232	48 378 232
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	117 600 000	117 600 000
Lokaler	589 000	589 000
Summa taxeringsvärde	118 189 000	118 189 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Under året utbetalda förskott	82 831	-
Redovisat värdet vid årets slut	82 831	-

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värdet vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Bolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Långtans Parkering AB, 559086-6132, Uppsala	500	100	50 000
			50 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	41 869	42 892
Fastighetsförsäkring	66 947	64 013
Bredband	56 393	74 147
Mätdatainsamling	13 628	16 659
Ekonomisk förvaltning	27 554	27 587
Administrationsintäkter	40 000	40 000
Övriga förutbetalda kostnader	7 690	-
Summa	254 081	265 298

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SEB, ränta 1,640 %, ffd 2022-03-28	-	27 564 416
	-	27 564 416
varav kortfristig del	-	-355 000
Redovisat värdet vid årets slut	-	27 209 416

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, ränta 0,675 %, ffd 2021-03-30	-	28 363 167
SEB, ränta 0,672 %, ffd 2021-03-29	-	28 895 667
Nordea, ränta 0,241 %, ffd 2022-03-30	27 919 417	-
Nordea, ränta 0,237 %, ffd 2022-03-29	28 895 667	-
SEB, ränta 1,640 %, ffd 2022-03-28	27 209 416	-
	84 024 500	57 258 834
varav kortfristig del av långfristig skuld	-	355 000
Redovisat värde vid årets slut	84 024 500	57 613 834

Av föreningens lån förfaller 84 024 500 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	384 818	399 134
El	112 170	46 964
Fjärrvärme	69 170	51 118
Kostnadsräntor	3 424	28 756
Revision	20 000	20 000
Övriga kostnader	6 465	-
Redovisat värdet vid årets slut	596 047	545 972

Not 16 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	86 687 000	86 687 000
	86 687 000	86 687 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Uppsala 2022 -

Boris Ivanic
Styrelseordförande

Einar Selbyg

Gramoz Krasiniqi

Caroline Bylund

Martin Ohlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Maria Lejskog
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Långtans Allé, org.nr. 769628-4715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långtans Allé för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Långtans Allé för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Maria Lejskog
Av föreningen vald revisor