

Årsredovisning

för

Brf Nedre Hörnet

716422-2148

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Nedre Hörnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet registrerades hos Bolagsverket den 18 september 1987. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utantidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan året 2015-2055 och större underhåll kommer att ske under de närmaste åren. Föreningen har i dagsläget inga lån men kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 3:7 i Uppsala kommun med gatuadressen Övre Slottsgatan 30A och B-32 A och B i Uppsala. Byggnaden består av 2 st bostadshus med fyra respektive 2 våningar och en lokal. Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

1 rum och kök	5 st
2 rum och kök	6 st
3 rum och kök	7 st
5 rum och kök	2 st
Lokal	1 st

Total bostadsarea uppgår till	1 485 kvm
Total lokalarea uppgår till	85 kvm
Total tomtarea uppgår till	1 570 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadslägenheter.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter 2021

För tiden 1 januari - 21 juni

Ann-Christine Sigvardsson	Ordförande
Jacob Rosén	Ledamot
Max Backman	Ledamot
Pyrola Bäcke	Ledamot
Daniel Rados Ekeskog	Ledamot

Suppleanter

Maria World-Troel	Suppleant
-------------------	-----------

För tiden 21 juni - 31 december

Patrik Svensson	Ordförande
Jacob Rosén	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Malin Holm	Ledamot
Max Backman	Ledamot

Anna Asklöf	Suppleant
Carmen Negrete	Suppleant

Revisor

Borev Revision	Extern revisor
----------------	----------------

Valberedning 2021

Ruben Bongiovanni
Annika Nordlinder

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2021. Styrelsen har under 2021 haft 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Underhåll

1980	Totalrenovering: Fönster Portar och fasadpartier inkl puts Ventilation Fläktar Elledning
2005	Dörrbyten, ytterdörrar till lägenheter
2018	Ny tvättmaskin
2020	Byte av värmeväxlare
2020	Fönsterbyte
2020	Takrenovering
2020	Renovering av murar och gatsten

Avtal

Uppsala Vatten svarar för vatten och avlopp samt hämtar hushållsavfall. Pre Zero svarar för återvinningen.

Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen och hanteringen av lägenhetsförteckningen. Fastighetsskötsel sköts av Uppsala Fastighetstjänst AB.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 77 814 kr, varav reparationer 77 814 kr.

Avgiftsändringar

I juli 2021 höjdes årsavgifterna med 5%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaderna för reparationer har varit högre än budgeterat under året vilket främst kan tillskrivas arbete på värmesystemet. Avgiftshöjningen från 1 juli har bidragit till ett starkare intäktsflöde. Styrelsen har genomfört en kostnadsöversyn, formaliserat processer och ansvar, och gjort en förnyad genomgång av material och aktionsmöjligheter gällande sprickbildning.

Verksamheten under 2022

En prioriterad process och plan för att "stänga" frågan om sprickbildning. Omförhandling av hyresavtal för lokal med höjd lokalhyra från 1 september. Minskning av kostnader för sophantering. Översyn av avtal för fastighetsskötsel inför att nuvarande avtal upphör 31 december. Förnyelse av möbler på innergården.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2021 har 2 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 023	998	998	989
Resultat efter finansiella poster	41	-677	-316	32
Soliditet (%)	96,8	97,4	93,5	98,0
Genomsnittlig årsavgift / kvm	659	643	643	702

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 281 692	4 629 451	477 056	-1 444 884	-677 099	7 266 216
Disposition av föregående års resultat:			63 839	-740 938	677 099	0
Årets resultat					49 231	49 231
Belopp vid årets utgång	4 281 692	4 629 451	540 895	-2 185 822	49 231	7 315 447

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 185 822
årets vinst	49 231
	-2 136 591

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	149 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 286 091
	-2 136 591

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 023 342	997 752
Övriga rörelseintäkter	3	120	5 326
Summa rörelseintäkter		1 023 462	1 003 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-773 513	-1 410 013
Övriga externa kostnader	5	-97 464	-89 779
Personalkostnader	6	-33 896	-32 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-77 232	-148 949
Summa rörelsekostnader		-982 105	-1 680 959
Rörelseresultat		41 357	-677 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 939	782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65	0
Summa finansiella poster		7 874	782
Resultat efter finansiella poster		49 231	-677 099
Resultat före skatt		49 231	-677 099
Årets resultat		49 231	-677 099

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 595 309	3 672 541
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 595 309	3 672 541
Summa anläggningstillgångar		3 595 309	3 672 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 016	21 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 891	8 859
Summa kortfristiga fordringar		74 907	29 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 884 344	3 754 878
Summa kassa och bank		3 884 344	3 754 878
Summa omsättningstillgångar		3 959 251	3 784 747
SUMMA TILLGÅNGAR		7 554 560	7 457 288

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 911 143	8 911 143
Fond för yttre underhåll		540 895	477 056
Summa bundet eget kapital		9 452 038	9 388 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 185 822	-1 444 884
Årets resultat		49 231	-677 099
Summa fritt eget kapital		-2 136 591	-2 121 983
Summa eget kapital		7 315 447	7 266 216
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 946	73 504
Övriga skulder		3 065	5 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 102	112 362
Summa kortfristiga skulder		239 113	191 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 554 560	7 457 288

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Arvodena redovisas som personalkostnad. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i bokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har fr.o.m räkenskapsåret 2021 valt att redovisa i enlighet med K3-regelverket. Byggnaden har indelats i komponenter efter schablon i enlighet med SABO-mallen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme:	100 år	1,0%
Dörrar:	40 år	2,5%
El, ledn.:	50 år	2,0%

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningarna på anläggningstillgångarna baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	978 516	954 624
Hysesintäkter lokaler	32 196	31 548
Hyror förråd	12 630	11 580
	1 023 342	997 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Påminnelseavgift	120	300
Övriga ersättningar och intäkt	0	5 026
	120	5 326

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, entreprenad	225 109	221 256
Fastighetsskötsel, extra tjänster	876	10 536
Serviceavtal	4 479	0
Reparationer	77 814	59 251
Underhåll	0	704 284
El, fastighet	34 334	36 650
Uppvärmning	217 827	230 273
Vatten	55 693	46 283
Sophämtning	53 335	49 217
Fastighetsförsäkringar	37 543	3 193
Kabel-TV, internet	22 291	16 940
Fastighetsavgift/-skatt	32 730	32 130
Trivselkonto	11 482	0
	773 513	1 410 013

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	17 875	16 250
Redovisningstjänster	41 584	40 374
Övriga förvaltningskostnader	33 380	33 155
Advokatkostnader	4 625	0
	97 464	89 779

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden	26 500	25 000
Sociala avgifter	7 396	7 218
Totala arvoden och sociala avgifter	33 896	32 218

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	8 152 463	8 152 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 152 463	8 152 463
Ingående avskrivningar	-4 479 922	-4 330 973
Årets avskrivningar	-77 232	-148 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 557 154	-4 479 922
Utgående redovisat värde	3 595 309	3 672 541
Taxeringsvärden byggnader	14 638 000	14 638 000
Taxeringsvärden mark	12 917 000	12 917 000
	27 555 000	27 555 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 833	125 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 833	125 833
Ingående avskrivningar	-125 833	-125 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 833	-125 833
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 440 500	6 440 500
	6 440 500	6 440 500

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att varken Covid -19 eller invasionen i Ukraina kommer att påverka föreningens resultat i någon större utsträckning under 2022.

Uppsala den 19 - 05 - 2022



Patrik Svensson



Jacob Rosén



Lars Johansson



Max Backman



Malin Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 - 05 - 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet, org.nr 716422-2148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 maj 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsssed 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 24 maj 2022



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor