

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Längtans Allé**

769628-4715

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen .....	2
Förvaltningsberättelse .....	3-7
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9-10
Kassaflödesanalys .....	11
Noter .....	12-17
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 fastighetsskötsel.

**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.

Styrelsen har sitt säte Uppsala.

Bostadsrättsföreningen bildades 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-08.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### 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
<b>Totalt</b>	<b>97 st</b>

#### 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 tre handikapp-platser, fyradubbelparkeringar, två laddplatser för elbilar samt 2 MC-platser för uthyrning till medlemmar. Garageplatserna hyrs ut via ett av föreningen helägt dotterbolag, Långtans Parkering AB.

Två av garageplatser är knutna till bilpoolen Sunfleet. Föreningens medlemmar erbjuds kostnadsfritt medlemskap och betalar vid nyttjandet endast för rörliga kostnader. Nordr svarar i fem år för den fasta avgiften till Sunfleet. Efter fem år är det fritt för föreningen att besluta om förlängning av avtalet.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter i separat underhållsplan enligt föreningens stadgar § 14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.

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

### 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;

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta kvm</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Kontor	54,3	Outhyrd

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 142 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 145 st. Under året har 13 överlåtelse skett föregående år var det 14 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.

## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Ingen årsstämma har hållits under 2020 med anledning av COVID-19. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-05 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:



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

Maria Fagersund                      Suppleant

### **Styrelsearbete**

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

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

### **Firmateckning**

#### **Revisorer**

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB    Ordinarie revisor

#### **Valberedning**

Stefan Lindqvist                                      Sammankallande  
Sanja Sadzak

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Porttelefon beställd och installerad till samtliga trapphus.

Nya cykelställ monterade på gården.

Passagesystem med tagg installerad i förrådsutrymme.

Ommålning av adresstexterna mot Fyrislundsgatan.

Duvpiggar installerade på tak.

Föreningen har under året tagit fram en hemsida.

### **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 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 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.

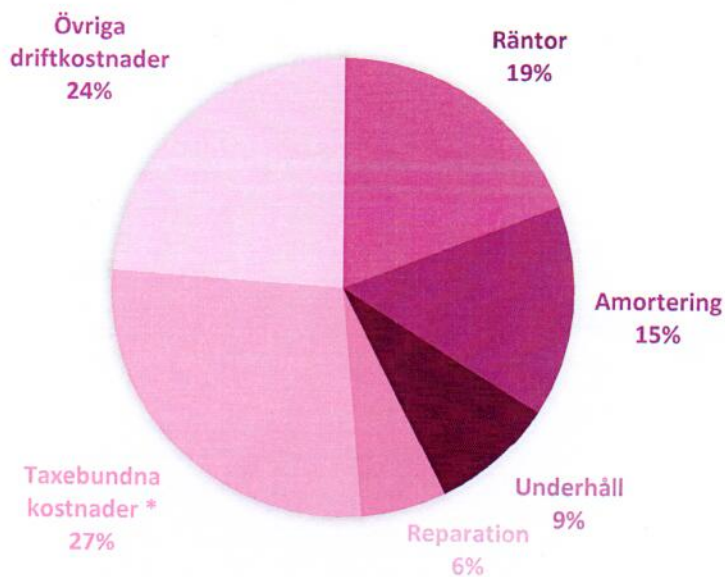
### Kollektivt bredband och TV-paket Lagom från Telia

Föreningen har upphandlat kollektivt bredband 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

	2020	2019	2018	2017**
Årsavgifter, kr/kvm BOA	725	725	725	725
Sparande* kr/kvm, total yta	206	246	263	-
Driftkostnader, kr/kvm, total yta	417	385	379	-
Fastighetsel, kr/kvm, total yta	60	89	90	-
Uppvärmning, kr/kvm, total yta	66	71	75	-
Vatten, kr/kvm, total yta	46	39	26	-
Avskrivning kr/kvm, total yta	553	553	553	-
Räntekostnader kr/kvm, total yta	132	163	159	-
Avsättning till yttre underhållsfond	50	50	50	50
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00 %	1,20 %	1,19 %	-
Fastighetslån, kr/kvm, total yta	13 808	13 909	14 010	14 067
Yttre underhållsfond	405 771	307 000	-	-
Nettoomsättning, tkr	5 035	5 264	5 136	3 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 091	-1 886	-1 779	-1 245
Soliditet, %	70	70	70	70

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

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

## Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	206 020 000	405 771	-5 334 590
Avsättning till yttre underhållsfond		313 000	-313 000
Årets resultat			-2 091 465
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>206 020 000</b>	<b>718 771</b>	<b>-7 739 055</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 647 590
Årets resultat	-2 091 465
<b>Totalt</b>	<b>-7 739 055</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	313 000
Balanseras i ny räkning	-8 052 055
<b>Summa</b>	<b>-7 739 055</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 035 249	5 263 647
Övriga rörelseintäkter	3	114 332	57 302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 149 581</b>	<b>5 320 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 559 030	-2 366 403
Övriga externa kostnader	5	-218 200	-229 867
Personalkostnader	6	-264 513	-223 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 396 170	-3 396 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 437 913</b>	<b>-6 216 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 288 332</b>	<b>-895 391</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 030	9 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 163	-1 000 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 133</b>	<b>-990 861</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 091 465</b>	<b>-1 886 252</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 091 465</b>	<b>-1 886 252</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	279 122 352	282 518 522
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>279 122 352</b>	<b>282 518 522</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 172 352</b>	<b>282 568 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 707	177 278
Övriga fordringar		7 102	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	265 298	290 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>416 107</b>	<b>467 932</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>5 153 482</b>	<b>4 431 783</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 569 589</b>	<b>4 899 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>284 741 941</b>	<b>287 468 237</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 020 000	206 020 000
Fond för yttre underhåll		718 771	405 771
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 738 771</b>	<b>206 425 771</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 647 590	-3 448 338
Årets resultat		-2 091 465	-1 886 252
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 739 055</b>	<b>-5 334 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 999 716</b>	<b>201 091 181</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	27 209 416	27 653 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 209 416</b>	<b>27 653 166</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	57 613 834	57 791 334
Förskott från kunder		6 700	100
Leverantörsskulder		307 194	304 003
Skatteskulder		11 780	10 843
Övriga kortfristiga skulder		47 329	43 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	545 972	573 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 532 809</b>	<b>58 723 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>284 741 941</b>	<b>287 468 237</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 091 465	-1 886 252
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 396 170	3 396 170
	<b>1 304 705</b>	<b>1 509 918</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 304 705</b>	<b>1 509 918</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	91 825	52 902
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 581	-87 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 382 949</b>	<b>1 474 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-621 250	-621 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-621 250</b>	<b>-621 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>761 699</b>	<b>853 730</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 431 783</b>	<b>3 578 053</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 193 482</b>	<b>4 431 783</b>





## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

### 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 411 620	4 412 085
Hyrer	386 298	401 307
Fastighetsskatt	1 473	5 890
Individuell mätning	259 446	419 733
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	18 144	24 632
	5 076 981	5 263 647
Hyresbortfall, lokaler	-41 732	-
<b>Summa</b>	<b>5 035 249</b>	<b>5 263 647</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativa avgifter	17 709	22 297
Försäkringsersättning	12 750	-
Övriga intäkter	83 873	35 005
<b>Summa</b>	<b>114 332</b>	<b>57 302</b>





#### Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskötsel (och lokalvård)	332 536	351 595
Snöröjning	-	45 206
Hisskostnader	17 178	6 001
Bevakning & jour	-	9 790
Besiktningar, OVK	18 250	16 189
Reparationer	251 908	175 445
Underhåll	364 399	7 808
El	368 017	544 760
Uppvärmning	403 914	438 801
Vatten	280 516	242 202
Sophantering	105 604	101 850
Fastighetsförsäkring	75 390	73 046
KabelTV, bredband	292 995	298 304
Fastighetsskatt	5 890	5 890
Övriga kostnader	42 433	49 516
<b>Summa</b>	<b>2 559 030</b>	<b>2 366 403</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	130 061	128 827
Föreningsaktiviteter	1 466	18 234
Konsultkostnader	34 363	2 875
Övrigt	52 310	79 931
<b>Summa</b>	<b>218 200</b>	<b>229 867</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	3 396 170	3 396 170
<b>Summa</b>	<b>3 396 170</b>	<b>3 396 170</b>





## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	292 707 032	292 707 032
<b>Vid årets slut</b>	<b>292 707 032</b>	<b>292 707 032</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 188 510	-6 792 340
-Årets avskrivning	-3 396 170	-3 396 170
Vid årets slut	<b>-13 584 680</b>	<b>-10 188 510</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>279 122 352</b>	<b>282 518 522</b>
<b>Varav mark</b>	48 378 232	48 378 232
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	117 600 000	117 600 000
Lokaler	589 000	589 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>118 189 000</b>	<b>118 189 000</b>

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 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### *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
			<b>50 000</b>



## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	42 892	69 853
Fastighetsförsäkring	64 013	62 588
Bredband	74 147	72 459
Mätdatainsamling	16 659	16 659
Ekonomisk förvaltning	27 587	26 636
Administrationsintäkter	40 000	35 000
Övriga förutbetalda kostnader	-	7 459
<b>Summa</b>	<b>265 298</b>	<b>290 654</b>

## Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, ränta 1,640 %, ffd 2022-03-28	27 564 416	28 008 166
varav kortfristig del	-355 000	-355 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>27 209 416</b>	<b>27 653 166</b>

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 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, ränta 0,675 %, ffd 2021-03-30	28 363 167	28 540 667
SEB, ränta 0,672 %, ffd 2021-03-29	28 895 667	-
SEB, ränta 0,960 %, ffd 2020-03-28	-	28 895 667
varav kortfristig del av långfristig skuld	57 258 834	57 436 334
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 613 834</b>	<b>57 791 334</b>

Av föreningens lån förfaller 57 258 834 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	399 134	397 062
El	46 964	47 712
Fjärrvärme	51 118	69 991
Kostnadsräntor	28 756	17 138
Revision	20 000	20 000
Övriga kostnader	-	21 938
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>265 298</b>	<b>290 654</b>

### Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	86 687 000	86 687 000
	<b>86 687 000</b>	<b>86 687 000</b>

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





## Underskrifter

Uppsala 2021 - 05-12

Boris Ivanic  
Styrelseordförande

Einar Selbyg

Mimmi Jansson

Gramoz Krasiniqi

Martin Ohlström

Caroline Bylund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-28

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Mari Selbyg  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

9



## 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 2020 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 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

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 ersättningskyldighet 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.

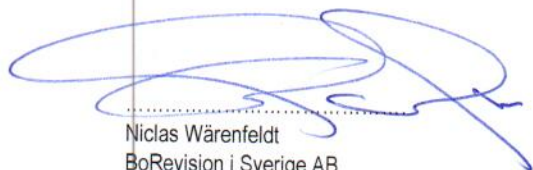
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

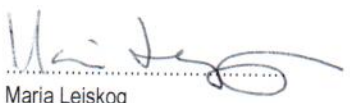
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

### Anmärkning

Föregående års föreningsstämma har inte hållits inom stadgeenlig tid inom sex månader från balansdagen.

Uppsala den 28/5-2021

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Maria Lejskog  
Av föreningen vald revisor