

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar 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 Djäknen (716401-2952) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kvarngärdet 60:1, Kvarngärdet 7:4, Kvarngärdet 61:1 och Kvarngärdet 9:8 som byggdes år 1984 i vilka man upplåter lägenheter. 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 20 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021. Extrastämma hölls den 22 november 2021 som avhandlade frågan om vinstutdelning. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Söderberg	ordförande	
Ellen Öhman	ledamot	i tur att avgå
Johannes Hanson	sekreterare	
Eva Fogelberg	ledamot	i tur att avgå
Rikard Ohlström	ledamot	
Pär Gräns	suppleant	i tur att avgå
Christina Holm	suppleant	i tur att avgå
Per Nordin	suppleant	i tur att avgå
Cecilia Rost Burns	suppleant	i tur att avgå

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Benjamin Langlotz, Eva Nyborg, Barbara Otto, Lennart Chrona. Varav sammankallade Benjamin Langlotz.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Som vicevärd har Anki Öberg från HSB Uppsala fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Upplands Boservice AB
Upplands Boservice AB
Vattenfall AB
Varberg Energimarknad AB
Vattenfall AB
Returpappercentralen AB
Uppsala Vatten
Sinnesfrid AB
Tele2
Länsförsäkringar
Parkia AB
Alektum
Cequired
Certego
Presto
Uppsala Hiss/Kone
Tele2 resp 3GIS
Uppsala Tvätt & Kylservice AB
Nomor

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel
Elnät
Elhandel
Fjärrvärme
Avfall
Avfall/vatten
Städ
Bredband & telefoni
Fastighetsförsäkringar
Parkering
Inkasso
Störningsjour
Låsservice
Brandöversyn
Serviceavtal
Mobilmaster
Service maskinpark tvättstugor
Skadedjurskontroll

Egenkontroll sköts av styrelsen och Upplands Boservice AB med hjälp av systemstöd från Presto gällande brandskydd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 10 438 763 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 28 286 972 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 086 139 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft en intäktsreduktion av årsavgifterna, i form av en vinstutdelning beslut av extrastämma 22 november 2021. Detta möjliggjordes av tidigare markförsäljning.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 12, men har över ett flerårsperspektiv ett positivt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 799 350 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 566 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 086 139 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:

- Radonmätning radhus.
- Ventilationsåterställning don.
- Rengöring ventilation inklusive tilluftsventiler.
- OVK-besiktning.
- Införande av gemensamt elavtal inklusive inköp elmätare (enligt stämmobeslut).
- Införande av varmvattenmätning.
- Målning hängrännor, stuprör och övriga vit-plåtsdetaljer samt lagningar höghustak.
- Byte av balkongdörrar dj27.

Ej genomfört enligt plan:

- Byte låssystem föreningsgemensamma lås inklusive passersystem. Har skjutits upp eftersom styrelsen utreder möjligheterna till att byta även medlemmarnas ytterlås samtidigt då det är samma system, i syfte att undvika olika nycklar. Skalskyddet utreds samtidigt.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större planerade åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

- Byte balkongdörrar kvarvarande balkongdörrar som gemensam upprustning.
- Renovering och sanering samt invändig ombyggnation soprum 25 och 68.
- Byten/lagning av efter OVKn konstaterade trasiga föreningsfläktar i lägenheterna.
- Injustering värme inklusive ombyggnation av undercentraler.
- Renovering av hissar.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften för 2022 med 10 % fr.om. kvartal 2 2022.
Parkeringsavgiften höjs med 100 kr fr.o.m. kvartal 2 2022.

Väsentliga händelser efter årets slut:

Extrastämman 28 mars 2022 beslutade att

-Installera elladdstolpar i takt med behov.

-Utöka solcellsparken till ytterligare fem låghustak.

-Inom ramen för gemensam upprustning uppgradera låssystemet gällande medlemmars ytterdörrar till en digital lösning och samtidigt uppgradera medlemmars ytterdörrar till dörrar som bättre uppfyller dagens säkerhets- och bullerstandard.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 722 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 278 (275).

Under året har 25 (23) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kvarngärdet 7:4 m.fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 183 878 000 kr, varav byggnadsvärdet är 122 628 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1984. Föreningens markyta uppgår till 29 505 kvm.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	132 st
med sammanlagd yta av 13 845 kvm	3 rok	38 st
	4 rok	13 st
	5 rok	17 st
Summa bostadslägenheter		200 st
P-platser (10 st gästparkeringar)		153 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

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	722	803	803	803
Låneskuld kr/kvm	4 587	4 637	4 679	4 721
Likvida medel	30 970	40 259	1 721	6 679
Kassalikviditet i %	80,2	203,0	7,6	26,9
Soliditet i %	32,4	38,9	0,1	7,7
Överskott för underhåll kr/kvm	neg	3 234	281	451
Nettoomsättning	637	51 724	11 537	9 707
Resultat efter finansiella poster	-10 439	42 341	-5 953	-8 976
Årets resultat	-10 439	42 341	-5 953	-8 976
Eget kapital	31 939	42 378	37	5 989
varav underhållsfond	1 799	0	226	226
Utfört underhåll	1 086	509	7 979	10 327

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 <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 853 000	-	-1 816 140	42 341 224	42 378 084
Avsättning till fond för yttre underhåll		2 308 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-508 650			
Balanseras i ny räkning			40 541 875	-42 341 224	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-10 438 763	-10 438 763
Belopp vid årets utgång	1 853 000	1 799 350	38 725 735	-10 438 763	31 939 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	38 725 735
Årets resultat	-10 438 763
	<hr/>
Att disponera	28 286 972
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	2 566 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 086 139
Balanserat resultat	26 807 111
	<hr/>
Summa	28 286 972

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	636 862	51 724 203
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 262
Summa rörelseintäkter		636 862	51 730 465
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 869 746	-6 361 284
Övriga externa kostnader	5	-210 408	-131 345
Personalkostnader och arvoden	6	-283 168	-252 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 066 684	-1 920 184
Summa rörelsekostnader		-10 430 006	-8 664 879
Rörelseresultat		-9 793 144	43 065 586
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 143	1 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-648 762	-726 063
Summa finansiella poster		-645 619	-724 362
Resultat efter finansiella poster		-10 438 763	42 341 224
Resultat före skatt		-10 438 763	42 341 224
Årets resultat		-10 438 763	42 341 224

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	65 067 544	66 148 004
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	2 029 795	2 283 519
Summa materiella anläggningstillgångar		67 097 339	68 431 523
Summa anläggningstillgångar		67 097 339	68 431 523
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1	5 643
Övriga fordringar	10	3 188 056	2 459 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	347 775	298 444
Summa kortfristiga fordringar		3 535 832	2 763 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	27 822 428	37 823 978
Summa kassa och bank		27 822 428	37 823 978
Summa omsättningstillgångar		31 358 260	40 587 718
SUMMA TILLGÅNGAR		98 455 599	109 019 241

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll		1 799 350	0
Summa bundet eget kapital		3 652 350	1 853 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 725 735	-1 816 140
Årets resultat		-10 438 763	42 341 224
Summa ansamlad vinst		28 286 972	40 525 084
Summa eget kapital		31 939 322	42 378 084
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 438 675	46 647 211
Summa långfristiga skulder		27 438 675	46 647 211
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	36 065 878	17 549 746
Leverantörsskulder		1 169 820	908 064
Skatteskulder		38 263	27 913
Övriga skulder	14	19 328	15 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 784 313	1 492 313
Summa kortfristiga skulder		39 077 602	19 993 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 455 599	109 019 241

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-10 438 763	42 341 224
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 066 684	1 920 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 372 079	44 261 408
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-59 093	-43 787
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	567 525	336 714
Kassaflöde från löpande verksamhet	-7 863 647	44 554 335
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-5 434 042
Förvärv/försäljning av inventarier	-732 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-732 500	-5 434 042
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-692 404	-582 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-692 404	-582 580
Årets kassaflöde	-9 288 551	38 537 713
Likvida medel vid årets början	40 258 580	1 720 867
Likvida medel vid årets slut	30 970 029	40 258 580

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och checkkonto i Handelsbanken in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 62 år. Avskrivningsprinciperna för fastighetsförbättringarna är 5 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 35,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 316 802 kronor.

Skattekonsekvenser av försäljningen 2020 har deklarerats under 2021. Då föreningen hade ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebar det att ingen skatteskuld bokades upp utan minskning av det skattemässiga underskottet yrkades i deklARATIONEN.

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 statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 001 340	11 112 924
Intäktsreduktion årsavgifter	-9 910 479	0
Hysesintäkter lokaler	116 866	116 638
Hysesintäkter p-platser	249 210	250 990
El, momsregistrerade	80 493	0
Överlåtelseavgift	33 320	30 758
Pantförskrivningsavgift	29 895	19 786
Övriga intäkter*	36 217	40 193 107
Summa nettoomsättning	636 862	51 724 203
*Inkl markförsäljning		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	6 262
Summa övriga rörelseintäkter	0	6 262

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	541 224	544 299
Serviceavtal	200 263	228 364
Entreprenadstäd	135 010	137 507
Besiktningkostnader	131 251	5 563
Snörenhållning	0	6 119
Förbrukningsmaterial	32 997	6 354
Reparationer	1 026 924	656 321
Elavgifter	584 304	345 516
Uppvärmning	1 491 914	1 355 747
Vatten och avlopp	620 071	566 310
Sophämtning	378 915	370 546
Fastighetsförsäkringar	278 728	234 176
Kabel-TV, bredband m.m	483 634	541 237
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	503 750	493 400
Administrativ förvaltning enligt avtal	190 100	179 734
Vicevärdstjänster enl avtal	116 124	113 464
Övriga externa tjänster, drift	13 152	18 497
Studie- och fritidsverksamhet	32 597	21 388
Medlems- och föreningsavgifter	10 070	12 370
Bevakningskostnader	10 514	15 022
Övriga driftskostnader	2 066	700
Summa driftkostnader	6 783 608	5 852 634
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	291 000
Planerat underhåll fasad	674 738	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	394 594	160 048
Planerat underhåll mark	16 807	0
Planerat underhåll värme	0	32 038
Planerat underhåll övrig utrustning	0	25 564
Summa underhållskostnader	1 086 139	508 650
Summa fastighets- och driftkostnader	7 869 747	6 361 284

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Hyror och arrende	4 200	6 300
Förbrukningsinventarier o dyl.	20 369	15 627
Tidningar och tidskrifter, reklam	5 000	1 007
Konsultarvoden *	157 889	86 611
Revisionsarvode extern revisor	22 950	22 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-200
Summa övriga externa kostnader	210 408	131 345

* Juridiska arvoden, energiutredning, entrérampsutredning

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	228 941	188 254
Arvode valberedning	4 731	3 548
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 497	60 264
Summa personalkostnader och arvoden	283 169	252 066

Not 7 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 112	1 538
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	31	163
Dröjsmålräntor för leverantörsskulder	0	-8
Räntekostnader	-648 762	-726 055
Summa finansiella poster	-645 619	-724 362

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	93 394 004	93 394 004
Årets anskaffning	732 500	0
Ingående avskrivning på byggnader	-32 854 799	-31 188 339
Årets avskrivningar, byggnader	-1 812 960	-1 666 460
Bokförda värden byggnader	59 458 745	60 539 205
Mark	5 608 799	5 608 799
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 067 544	66 148 004
Taxeringsvärde byggnad	122 628 000	110 766 000
Taxeringsvärde mark	61 250 000	53 600 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 006 258	469 015
Årets anskaffning	0	2 537 243
Ingående avskrivningar på inventarier	-722 739	-469 015
Årets avskrivning på inventarier	-253 724	-253 724
Utgående redovisat värde	2 029 795	2 283 519

Not 10 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	3 147 600	2 434 601
Skattekonto	40 456	25 052
Summa övriga fordringar	3 188 056	2 459 653

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Sophämningskostnader	92 362	55 623
Försäkringspremier	94 586	89 782
Kabel-TV avgifter m.m.	106 487	128 824
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	35 209	5 163
Övrigt upplupet och förutbetalt	19 131	19 052
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	347 775	298 444

Not 12 Kassa och bank

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Bank	27 822 428	37 823 978
Summa kassa och bank	27 822 428	37 823 978

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	63 504 553	64 196 957
Summa långfristiga skulder	63 504 553	64 196 957
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
Summa ställda säkerheter	91 069 000	91 069 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,63	2024-03-30	8 389 344
Stadshypotek	0,86	2026-04-30	8 467 998
Stadshypotek	1,10	2022-03-30	9 837 417
Stadshypotek	1,11	2022-03-30	10 375 236
Stadshypotek	0,81	2025-10-30	10 872 729
Stadshypotek	1,20	2022-10-30	<u>15 561 829</u>
Summa			63 504 553
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-692 404
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-35 373 474</u>
Totalt			27 438 675

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 60 042 533

Not 14 Övriga skulder

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	19 328	15 910
Summa övriga skulder	19 328	15 910

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	222 632	163 025
Arbetsgivaravgifter	69 945	64 699
Reparationskostnader	9 590	46 113
Arvode revision	17 500	17 050
Elavgifter	103 596	29 661
Uppvärmningskostnader	223 436	174 792
Förutbetalda hyror och avgifter	910 322	859 751
Upplupna räntekostnader	105 643	124 118
Övrigt upplupet och förutbetalt	121 649	13 104
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 784 313	1 492 313

Uppsala 2022-_____

Per Söderberg

Ellen Öhman

Johannes Hanson

Eva Fogelberg

Rikard Ohlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknen, org.nr. 716401-2952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknen 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 och kassaflöde 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.

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 jag i 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 skyldig 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Djäknerna 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 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 tryggt 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

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