

Angantyr, Bostadsrättsföreningen
Org nr 717600-0474

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
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 Angantyr, Bostadsrättsföreningen (717600-0474) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 20:5 som byggdes år 1950 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokolförda sammanträden, inklusive konstituerande möte efter stämman.

Styrelsens sammansättning:

Geir Gunnlaugsson	Ordförande
Linda Wallberg	Vice ordförande
Nils Högman	Sekreterare
Helena Danielson	Ledamot
Henning Hellkvist	Ledamot
Per Fällman	Suppleant
Matti Marjamaa	Suppleant (avgått 1/1 2023 pga flytt)
Jan Stockfors	Suppleant

Firmatecknare är styrelsens ledamöter Geir Gunnlaugsson och Linda Wallberg, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Anders Jakobsson och Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB, valda av föreningen. Som suppleant för Anders Jakobsson valdes Marika Andrae. Som suppleant för Niclas Wärenfeldt valdes Lizette Söderdahl.

I valberedning ingår Linnea Kjellberg, sammankallande och Bi Hallberg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetsförvaltning, lokalvård källare
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetservice
Luthagens Städ & Fönsterputs AB	Lokalvård trapphus
Tele2	Kabel-TV
Returpapperscentralen	Tidningar och förpackningsåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Matavfall och brännbart
Vattenfall	Elnät samt fjärrvärme
Rödeby Energi	Elleverans

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 97 265 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 728 549 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 158 750 kr. Årets underskott beror på det genomförda underhållet.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 551 992 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 158 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsarbete har genomförts bredvid den formella underhållsplanen, då denna ansågs vara utformad på ett icke-översiktligt eller användbart sätt. Vid stämman 2022 beslutades att gå över till digital underhållsplan med aktiv förvaltning via HSB Boservice. I samband med detta slöt föreningen avtal med HSB Boservice. Första steg är en helhetsöversyn av föreningens fastigheter, något som HSB Boservice inte kunde genomföra under 2022 pga. lång kö för tjänsten. Översynen kommer genomföras under våren 2023 med start i januari månad. I fortsättningen kommer föreningen att följa den plan som sammanställs tillsammans med HSB Boservice personal.

Under 2022 har följande större åtgärder genomförts:

Installation av laddstationer vid 10 parkeringsplatser samt i 4 garage.
Ytrenoivering av föreningens samlingslokal/gillestuga/kök: målning, renoivering av golvmaterial, renoivering av all el, byte av arbetsytor i kök samt renoivering av inredningsdetaljer.
Säkerhetskontroll och byte av fästen på samtliga plåthugar på föreningens skorstenar.

Inga större åtgärder är planerade för 2023 i väntan på att upprättande av underhållsplanen tillsammans med HSB Boservice är klart.

Kända behov: Översyn och renoivering av samtliga fönster samt balkongdörrar.

Renoivering av entrédörrar. Dessa kräver underhåll, och styrelsen räknar med att ta in offerter samt genomföra under våren 2023.

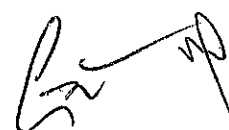


Mindre åtgärder som behöver genomföras under 2023: Renovering/byten av soprumsdörrar, översyn över vissa delar av förenings gårdar, bland annat nyplantering av häck vid vissa p-platser. Ommålning av p-platsmarkeringar.

Besiktning av brandsäkerhet/utrustning i publika utrymmen - Presto brandsäkerhet. Vid detta anmärkning om bristfällig nödutgångsbelysning i källare: installation av nödvändig belysning beställd av HSB Boservice och färdigställt under december månad.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Beslut om en avgiftshöjning på 9 % den 1 januari 2023, höjning av övriga hyresbelopp (lokaler/garage) m. 9 %, höjning av hyra för markparkering till kr. 200 för platser utan laddstolpe, kr. 300 för platser med laddstolpe.



Föreningen har tidigare utfört följande underhåll:

- 2000 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark.
- 2000 Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare bytes stam-avstängningsventiler i lägenheterna.
- 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006 Utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
- 2007 utfördes diverse plåtarbeten.
- 2009 stödmur till garagedriften.
- 2010 Målning av fönsterkarm och båge.
- 2011 Balkongrenovering.
- 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad.
- 2014 Målning av källarfönster samt källargrund.
- 2015 Nya tak, installation av skorstenshuvor samt målning av fönsterbleck.
- 2017 Nytt avfuktningssaggregat i 36:an, totalförnyelse av lekplatsen.
- 2018 Inbrottskydd monterades på källardörrarna. Kraftig beskärning av häcken mot Brf Nirvana. Nya parkeringsförbudsskyltar vid infarterna. Förnyade energideklarationer. Plåtarbeten på skorstenar.
- 2019 Radonmätning i lägenheter, mindre investeringar i dörrsäkerhet och gemensam utrustning.
- 2021 Byte av expansionskärl, byte av tvättmaskin, markarbete och asfaltering.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 592 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 upprättad underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 93 (94).
Under året har 16 (4) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 20:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 96 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1950.

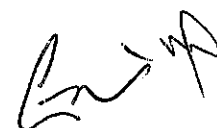
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	18 st
med sammanlagd yta av 4440 kvm	3 rok	24 st
	4 rok	15 st
	5 rok	3 st
Summa bostadslägenheter		60 st

Lokaler och förråd med sammanlagd yta av 57 kvm

Garage	6 st
P-platser	28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF. 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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	592	592	592	592
Låneskuld kr/kvm	2 100	2 125	2 135	2 143
Likvida medel	4 499	4 536	4 066	3 420
Kassalikviditet i %	174,3	653,3	587,9	464,0
Soliditet i %	-64,9	-61,8	-61,2	-63,7
Överskott för underhåll kr/kvm	133	155	157	169
Nettoomsättning	2 735	2 708	2 709	2 716
Resultat efter finansiella poster	-97	7	140	220
Årets resultat	-97	7	140	220
Eget kapital	-3 995	-3 898	-3 906	-4 046
varav underhållsfond	552	524	369	190
Utfört underhåll	159	172	46	21

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.

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	181 150	523 815	-4 610 600	7 492	-3 898 143
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-171 823			
Balanseras i ny räkning			-20 684	-7 492	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-97 265	-97 265
Belopp vid årets utgång	181 150	551 992	-4 631 284	-97 265	-3 995 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 631 284
Årets resultat	-97 265
	<hr/>
Att disponera	-4 728 549
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-158 750
Balanserat resultat	-4 769 799
	<hr/>
Summa	-4 728 549

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 734 713	2 708 058
Summa rörelseintäkter		2 734 713	2 708 058
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 088 817	-1 957 911
Övriga externa kostnader	4	-14 351	-10 382
Personalkostnader och arvoden	5	-133 523	-132 965
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 629	-518 452
Summa rörelsekostnader		-2 771 320	-2 619 710
Rörelseresultat		-36 607	88 348
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 389	5 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 047	-85 997
Summa finansiella poster		-60 658	-80 856
Resultat efter finansiella poster		-97 265	7 492
Resultat före skatt		-97 265	7 492
Årets resultat		-97 265	7 492

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 117 486	1 635 938
Inventarier, verktyg och installationer	8	226 472	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 343 958	1 635 938
Summa anläggningstillgångar		1 343 958	1 635 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 904	1 189
Övriga fordringar	9	2 544 913	2 599 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	307 603	123 199
Summa kortfristiga fordringar		2 855 420	2 724 279
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	1 959 285	1 946 484
Summa kassa och bank		1 959 285	1 946 484
Summa omsättningstillgångar		4 814 705	4 670 763
SUMMA TILLGÅNGAR		6 158 663	6 306 701



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 150	181 150
Fond för yttre underhåll		551 992	523 815
Summa bundet eget kapital		733 142	704 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 631 284	-4 610 600
Årets resultat		-97 265	7 492
Summa fritt eget kapital		-4 728 549	-4 603 108
Summa eget kapital		-3 995 407	-3 898 143
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 391 332	9 489 584
Summa långfristiga skulder		7 391 332	9 489 584
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 054 600	67 749
Leverantörsskulder		178 901	242 792
Skatteskulder		8 563	4 963
Övriga skulder	13	9 069	4 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	511 605	395 648
Summa kortfristiga skulder		2 762 738	715 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 158 663	6 306 701

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. Standardförbättringar skrivs av linjärt med en avskrivningstid på mellan 15-30 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 973 tkr 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

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

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 1 519 kronor per lägenhet.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 626 452	2 626 452
Hysesintäkter lokaler	2 524	2 524
Hysesintäkter garage	27 284	27 284
Hysesintäkter p-platser	47 040	47 040
Överlåtelseavgift	20 536	2 380
Pantförskrivningsavgift	8 211	2 377
Öresutjämning	-6	1
Övriga intäkter *	2 672	0
Summa nettoomsättning	2 734 713	2 708 058

* Vidarefakturering Brf Nirvana 2 625 kr.



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	196 654	195 004
Serviceavtal	3 634	4 938
Entreprenadstäd	86 396	90 553
Snörenhållning	8 537	3 221
Förbrukningsmaterial	8 668	4 421
Reparationer	154 849	73 184
Elavgifter	83 622	85 347
Uppvärmning	726 979	717 581
Vatten och avlopp	207 970	223 574
Sophämtning	153 369	111 839
Fastighetsförsäkringar	89 929	85 243
Kabel-TV, bredband m.m	19 576	19 016
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	91 140	87 540
Administrativ förvaltning enligt avtal	80 887	79 101
Övriga externa tjänster, drift	9 603	4 826
Studie- och fritidsverksamhet	7 454	0
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	<u>1 930 067</u>	<u>1 786 088</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	48 913
Planerat underhåll lokaler	158 750	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	55 948
Planerat underhåll övrig utrustning	0	66 962
Summa underhållskostnader	<u>158 750</u>	<u>171 823</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	2 088 817	1 957 911

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Telefon och porto	0	124
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	575
Konsultarvoden	145	1 181
Revisionsarvode extern revisor	14 206	8 502
Summa övriga externa kostnader	<u>14 351</u>	<u>10 382</u>

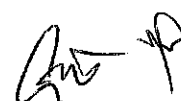
Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 600	95 250
Arvoden föreningsrevisor	3 000	2 000
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	0	2 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 923	31 215
Summa personalkostnader och arvoden	<u>133 523</u>	<u>132 965</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	15 389	5 141
Räntekostnader	-76 047	-85 997
Summa finansiella poster	<u>-60 658</u>	<u>-80 856</u>



Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 236 091	15 236 091
Ingående avskrivning på byggnader	-13 964 753	-13 446 301
Årets avskrivningar, byggnader	-518 452	-518 452
Bokförda värden byggnader	<u>752 886</u>	<u>1 271 338</u>
Mark	364 600	364 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>1 117 486</u>	<u>1 635 938</u>
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	36 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	447 575	447 575
Årets anskaffning *	242 649	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-447 575	-447 575
Årets avskrivning på inventarier	-16 177	0
Utgående redovisat värde	<u>226 472</u>	<u>0</u>

* Avser installation av laddplatser.

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 539 421	2 589 436
Skattekonto	5 492	10 455
Summa övriga fordringar	<u>2 544 913</u>	<u>2 599 891</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	33 641	28 378
Försäkringspremier	88 581	89 929
Kabel-TV avgifter m.m.	5 381	4 892
Övrigt upplupet och förutbetalt	180 000	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>307 603</u>	<u>123 199</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Swedbank	934 468	928 462
SBAB	1 024 817	1 018 022
Summa kassa och bank	<u>1 959 285</u>	<u>1 946 484</u>



Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 445 932	9 557 333
Summa långfristiga skulder	9 445 932	9 557 333
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
Summa ställda säkerheter	10 635 000	10 635 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,620	2024-09-01	4 310 435
Stadshypotek	1,170	2025-01-30	1 802 101
Stadshypotek	4,070	2027-12-30	1 340 604
Stadshypotek	0,820	2023-12-01	<u>1 992 792</u>
Summa			9 445 932
Avgår kortfristig del (nästa års lån för omförhandling)			-1 972 664
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-81 936</u>
Totalt			7 391 332

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 036 252

Not 13 Övriga skulder


	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 069	4 108
Summa övriga skulder	9 069	4 108

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

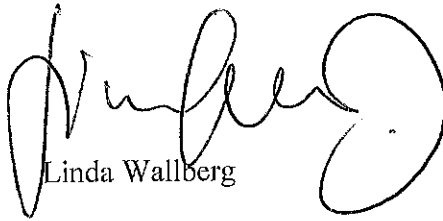
	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	84 341	21 575
Arbetsgivaravgifter	26 500	6 779
Arvode revision	13 750	8 607
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 198	0
Elavgifter	18 021	17 549
Uppvärmningskostnader	112 236	110 904
Förutbetalda hyror och avgifter	244 846	225 891
Upplupna räntekostnader	4 713	4 343
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	511 605	395 648

GW

Uppsala 2023 04 14



Geir Gunnlaugsson



Linda Wallberg



Nils Högman

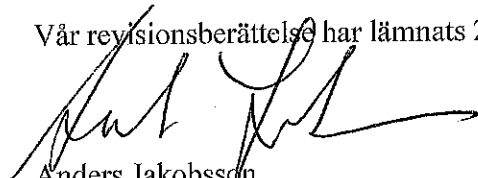


Helena Danielson

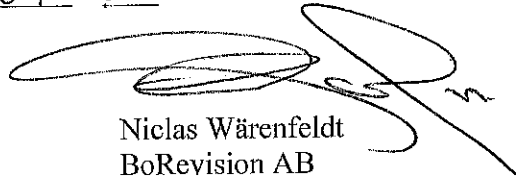


Henning Hellkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 04-23.



Anders Jakobsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Angantyr, Bostadsrättsföreningen, org.nr. 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Angantyr, Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

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 Angantyr, Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 23/4 2023

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Jakobsson
Av föreningen vald revisor