

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkåsa i Uppsala, 716401-3117, i Uppsala kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har 13 lägenheter (6 st 2 r o k och 7 st 3 r o k) på fastigheten Norby 102:1. Total bostadsyta är 869 kvm enligt taxeringsbeslut.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Brf-Service.
Trappstädning har utförts av Profilbyggen & Städ i Uppsala.
Trädgårdsskötsel och Snöröjning har utförts av FemtioFemPlus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 14 st. Under året har en medlem avgått och två medlemmar tillkommit, så att antalet medlemmar vid årets slut är 15.

Två lägenheter har bytt ägare under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma utgjorts av följande personer:

Margareta Stens	ordförande
Christina Stark	sekreterare
Helen Märgel Sandler	ledamot

Suppleanter har Helena Berfenstam och Sara Ölmestrand varit.

Magnus Hedman har under hela året varit adjungerad som ekonomisk förvaltare.

Revisor har under året Niklas Feiff varit, med Lovisa Lindholm som suppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2019 hölls 2020-06-15.
Sammanlagt har 8 protokollförda styrelsemöten hållits under året.

Händelser under räkenskapsåret

Boendesammanträden har hållits vid behov, då de boende kunnat ta del av och framföra synpunkter på verksamheten

Förutom löpande underhåll har följande åtgärder vidtagits:

- EnergideklARATION har upprättats, 10 år sedan sist.
- Samlingssalen har målats om.
- Nytt golv i samlingssal och hall.
- Resterande altaner färdigställdes.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	741	741	741	741	742
Resultat efter finansiella poster	47	3	-791	4	49
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	5%	4%	4%	18%	18%
Lån kr/m ²	6 060	6 196	6 332	5 300	5 412

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	284 000	146 000	-169 268	2 882	263 614
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		21 000	-21 000		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			2 882	-2 882	
Årets resultat				46 872	46 872
Belopp vid årets utgång	284 000	167 000	-187 386	46 872	310 486

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-187 386
Årets resultat	46 872
Summa:	-140 514

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till underhållsfonden avsättes	21 000
I ny räkning överföres	-161 514
Summa:	-140 514

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat - och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>741 399</u>	<u>740 844</u>
		741 399	740 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-304 031	-365 328
Underhållskostnader	Not 3	-174 633	-144 142
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 502	-43 626
Personalkostnader	Not 5	-6 250	-6 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	<u>-72 488</u>	<u>-78 988</u>
		-595 904	-638 393
Rörelseresultat		145 495	102 451
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-98 623</u>	<u>-99 569</u>
		-98 623	-99 569
Årets resultat		46 872	2 882

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 927 354	4 992 012
Installationer	Not 7	0	0
Maskiner och inventarier	Not 7	12 721	20 551
		<u>4 940 075</u>	<u>5 012 563</u>
Summa anläggningstillgångar		4 940 075	5 012 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	12 449	18 757
Förutbetalda kostnader	Not 9	10 872	10 498
		<u>23 321</u>	<u>29 255</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken		751 415	759 803
		<u>751 415</u>	<u>759 803</u>
Summa omsättningstillgångar		774 736	789 058
SUMMA TILLGÅNGAR		5 714 811	5 801 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		284 000	284 000
Underhållsfond		167 000	146 000
		<u>451 000</u>	<u>430 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-187 386	-169 268
Årets resultat		46 872	2 882
		<u>-140 514</u>	<u>-166 386</u>
Summa eget kapital		310 486	263 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 148 395	5 266 395
		<u>5 148 395</u>	<u>5 266 395</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		118 000	118 000
Leverantörsskulder	Not 11	58 804	74 360
Övriga skulder	Not 12	11 155	11 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	67 971	68 097
		<u>255 930</u>	<u>271 612</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 714 811	5 801 621

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningens skattemässiga underskott var vid årets utgång 4 758 tkr.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Byggnad	100 år	100 år
Installation fiber 2015		5 år
Inventarier 2018 (Gräsklippare och kyl/frys)	4 år	4 år
Inventarier 2019 (Torktumlare och utemöbler)	4 år	4 år

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	731 964	731 964
Garage	9 435	8 880
Summa	741 399	740 844

Not 2	2020	2019
Driftskostnader		
Förbrukningsinventarier	0	7 742
Förbrukningsmaterial	540	1 070
Fastighetsskötsel	6 721	10 013
Snöröjning	0	1 605
Städning extern	13 125	13 375
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	18 750
Besiktning av hiss	2 900	2 723
Radonmätning	1 180	0
Energideklaration	9 375	0
Trädgårdsarbeten	23 979	62 550
Serviceavtal hiss	7 666	7 395
Elkostnader	27 426	33 145
Värmeavgifter	102 255	105 961
Vattenavgifter	27 573	19 703
Sophämtning	9 918	9 919
Grovsopor	1 000	500
Återvinning	11 298	13 774
Försäkring	23 317	22 430
Kabel-TV	17 181	16 772
	285 454	347 427
 Fastighetsavgift	 18 577	 17 901
 Summa driftskostnader	 304 031	 365 328
 Not 3		
Underhållskostnader		
Lokal, målning	35 800	0
Lokal + hall, nytt golv	62 722	0
Tvättstuga	1 500	0
Vattenledningar	13 040	14 364
Elinstallationer	4 422	0
Hiss	15 419	61 465
Hus utvändigt, rengöring tak	0	41 750
Omgestaltung trädgård	41 730	11 563
Försäkringsskada	0	15 000
	174 633	144 142
 Not 4		
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	5 191	6 136
Revisionsarvode (extern revisor)	14 063	13 469
Förvaltningsarvode	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	2 329	6 688
Bankkostnader	1 919	2 333
	38 502	43 626
 Not 5		
Personalkostnader		
Bilersättning	6 250	6 309
	6 250	6 309

Not 6	2020	2019
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	6 465 741	6 465 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 465 741</u>	<u>6 465 741</u>
Ingående avskrivningar	-1 938 729	-1 874 071
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-64 658</u>	<u>-64 658</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 003 387</u>	<u>-1 938 729</u>
Mark	465 000	465 000
Utgående redovisat värde	4 927 354	4 992 012
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	<u>3 640 000</u>	<u>3 640 000</u>
	10 440 000	10 440 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	10 440 000	10 440 000
Not 7		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	159 586	140 009
Årets inköp (torkskåp + utemöbler)	<u>0</u>	<u>19 577</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>159 586</u>	<u>159 586</u>
Ingående avskrivningar	-139 035	-131 205
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-7 830</u>	<u>-7 830</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-146 865</u>	<u>-139 035</u>
Utgående redovisat värde	12 721	20 551
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	76 000	76 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 000</u>	<u>76 000</u>
Ingående avskrivningar	-76 000	-69 500
Årets avskrivningar enligt plan	<u>0</u>	<u>-6 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-76 000</u>	<u>-76 000</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8	2020	2019
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	721	721
Skattefordran	11 728	12 404
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 632
	<u>12 449</u>	<u>18 757</u>

Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Återvinning, januari	926	1 106
Försäkringspremie, IF 200101-200531	9 946	9 392
	<u>10 872</u>	<u>10 498</u>

Not 10			
Skulder till kreditinstitut	Villkors-	Belopp	Belopp
Långgivare, nr och räntesats	ändringsdag	2020	2019
Stadshypotek, 309876 Ränta 1,79%	2021-10-30	1 252 995	1 276 995
Stadshypotek, 328499 Ränta 1,01%	2025-10-30	1 958 400	1 982 400
Stadshypotek, 305427 Ränta 1,75%	Rörlig ränta	1 100 000	1 150 000
Stadshypotek, 317869 Ränta 1,75%	Rörlig ränta	955 000	975 000
		<u>5 266 395</u>	<u>5 384 395</u>
Avgår kortfristig del		-118 000	-118 000
		<u>5 148 395</u>	<u>5 266 395</u>

Not 11		
Leverantörsskulder		
Vattenfall, värme	13 369	13 780
Vattenfall, el	1 968	2 273
Skellefteå Kraft	749	1 059
Hässle Bygg	35 800	0
Ing.firma K Hortlund	4 422	0
Trädgårdsanläggare Hallblom	1 184	0
KONE	0	56 937
Handelsbanken	312	311
Övrigt	1 000	0
	<u>58 804</u>	<u>74 360</u>

Not 12	2020	2019
Övriga skulder		
Medlemmarnas reparationsfond	5 416	5 416
Övriga skulder	5 739	5 739
	<u>11 155</u>	<u>11 155</u>

Not 13		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	6 049	6 360
Förutbetalda årsavgifter	61 922	61 737
	<u>67 971</u>	<u>68 097</u>

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

2020

7 208 000

Inga

2019

7 208 000

Inga

Uppsala, den

2021

Helen Märgel Sandler

Christina Stark

Margareta Stens

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 2/6 2021.

Niklas Feiff

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkåsa
Org.nr 716401-3117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkåsa för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkåsa för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

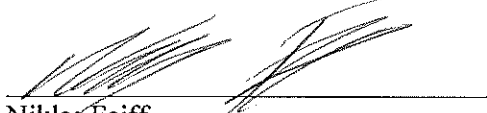
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2021-06-02



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor