

Årsredovisning
för
Brf Adolfsberg i Alsike
769629-4102

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Adolfsberg i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskild avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden,

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-21 och nuvarande stadgar registerades 2017-08-11.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -514 137 (-615 775). I resultatet ingår avskrivningar med 832 235, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +318 098 (+216 460). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är bättre än föregående års resultat på grund av lägre driftskostnader samt högre medlemsintäkter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knivsta Vrå 1:755. På fastigheten finns fyra byggnader med sammanlagt 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016 och adressen är Lustigkullagatan 4-10 i Knivsta kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	3 st
2 r o k	12 st
3 r o k	31 st
4 r o k	1 st
Summa	47 st

Dessutom tillkommer

P-platser med el	48 st
P-platser utan el	4 st
Handikapparkering	1 st
Gästparkeringar	5 st

Totalt tomtarea	5 570 m ²
Total bostadsarea	3 212 m ²

Årets taxeringvärde	39 600 000
Föregående års taxeringsvärde	39 600 000

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan:

Föreningen ska enligt stadgarna göra avsättningar för framtida underhåll. Avsättning till underhållsplan sker i år med 200 000 i enlighet med beräkning i underhållsplanen.

Styrelsen

Efter senaste stämman och därpå konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Dennis Jansson	Ordförande	2022
Caroline Gestrup	Kassör	2021
Patrik Johansson		2022
Heidi Steiner		2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Jessica Torslund		2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentarer
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av/kommentarer
Ulf Kallin	Stämman
Mathilda Andersson	Stämman

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemmar till 61 st, vid räkenskapsårets utgång var det 60 medlemmar.

Efter att ha antagit årsbudgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja medlemsavgiften med 0,5% fr o m 210101.

Årsavgifterna för 2020 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m2/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 165	2 161	1 876	1 850
Resultat efter finansiella poster	-514	-616	-1 062	-654
Soliditet (%)	61,0	61,0	61,0	62,0



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 050 000	800 000	-2 590 788	-615 775	61 643 437
Disposition av föregående års resultat:			-615 775	615 775	0
Årets avsättning U-fond		200 000	-200 000		0
Årets resultat				-514 137	-514 137
Belopp vid årets utgång	64 050 000	1 000 000	-3 406 563	-514 137	61 129 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 406 563
årets förlust	-514 137
	-3 920 700
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 920 700
	-3 920 700

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 164 928	2 160 726
Övriga rörelseintäkter	3	64 085	18 835
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 229 013	2 179 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-971 976	-1 003 801
Övriga externa kostnader	5	-324 784	-361 394
Personalkostnader	6	-34 663	-34 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 235	-832 235
Summa rörelsekostnader		-2 163 658	-2 231 827
Rörelseresultat		65 355	-52 266
Finansiella poster			
Räntekostnader		-579 492	-563 509
Summa finansiella poster		-579 492	-563 509
Resultat efter finansiella poster		-514 137	-615 775
Resultat före skatt		-514 137	-615 775
Årets resultat		-514 137	-615 775

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	99 749 468	100 581 703
Summa materiella anläggningstillgångar		99 749 468	100 581 703
Summa anläggningstillgångar		99 749 468	100 581 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		375 204	384 553
Övriga fordringar	9	3 848	3 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 290	75 674
Summa kortfristiga fordringar		456 342	464 075
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	542 688	386 471
Summa kassa och bank		542 688	386 471
Summa omsättningstillgångar		999 030	850 546
SUMMA TILLGÅNGAR		100 748 498	101 432 249

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		64 050 000	64 050 000
Fond för yttre underhåll		1 000 000	800 000
Summa bundet eget kapital		65 050 000	64 850 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 406 563	-2 590 788
Årets resultat		-514 137	-615 775
Summa fritt eget kapital		-3 920 700	-3 206 563
Summa eget kapital		61 129 300	61 643 437

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 270 663	38 857 137
Summa långfristiga skulder		20 270 663	38 857 137

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 528 609	38 414
Leverantörsskulder		105 387	123 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	714 539	770 038
Summa kortfristiga skulder		19 348 535	931 675

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 748 498 101 432 249

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Markanläggningar 10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 981 927	1 981 927
Hyror p-platser	183 000	178 799
	2 164 927	2 160 726

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar, panter och överlåtelser	10 330	9 962
Fakturerade kostnader inkasso	120	660
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-89	-6 187
Övriga rörelseintäkter, filter	16 450	14 400
Ersättning vattenskador	37 274	0
	64 085	18 835

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	84 517	57 384
Försäkringspremier	68 382	65 474
Kabel- och digital TV	168 675	169 397
Serviceavtal	7 056	6 292
Besiktningar	8 113	17 168
Snö- och halkbekämpning	14 438	75 125
Förbruknings- inventarier och material	125	3 918
Vatten	166 276	167 523
El	295 244	298 979
Sophantering och återvinning	88 726	66 172
Underhållsplanering, underhållsplan	0	31 875
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 938	31 442
Brandskyddsarbete	15 212	3 178
Energideklaration	0	9 875
Vattenskador	37 274	0
	971 976	1 003 802

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	294 095	288 759
IT-kostnader	1 347	1 347
Arvode yrkesrevisor	17 500	16 875
Övriga förvaltningskostnader	2 075	1 875
Inkasso och KFM-avgifter	0	240
EF utöver avtal, panter o överlåtelseavg m m	3 869	48 136
Telefon och porto	0	36
Bankkostnader	5 898	4 126
	324 784	361 394

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden och andra ersättningar	27 400	27 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 263	6 997
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 663	34 397

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Ingående avskrivningar	-2 478 030	-1 652 020
Årets avskrivningar	-826 010	-826 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 304 040	-2 478 030
Utgående redovisat värde	99 701 224	100 527 234
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	39 600 000	39 600 000
Bokfört värde byggnader	95 817 217	96 643 227
Bokfört värde mark	3 884 007	3 884 007
	99 701 224	100 527 234

Not 8 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 250	62 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 250	62 250
Ingående avskrivningar	-7 781	-1 556
Årets avskrivningar	-6 225	-6 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 006	-7 781
Utgående redovisat värde	48 244	54 469

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 848	3 848
	3 848	3 848

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11 437	10 973
Förutbetalda kabel-tv avgift	27 829	28 139
Bankkostnad	750	750
Förutbetalt filterbyte	0	35 812
Ersättning vattenskada	37 274	0
	77 290	75 674

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Nordea bankgirokonto	539 552	382 585
Swedbank Företagskonto	3 136	3 886
	542 688	386 471

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår den totala lånebild

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek företagslån	1,75	2021-11-17	18 432 330	18 451 801
Nordea Hypotek företagslån	1,34	2022-01-19	1 988 949	1 991 949
Nordea Hypotek företagslån	1,25	2022-10-19	18 377 993	18 451 801
			38 799 272	38 895 551
Kortfristig del av långfristig skuld			18 528 609	37 552

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 96 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad årlig amortering de närmaste fem åren är ca 96 tkr. Lånet med villkorsändringsdag 211117 är i enlighet med K2: s regelverk redovisat som kortfristig del då det har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala kostnader	1 571	440
Upplupna räntekostnader	44 772	44 913
Upplupet förvaltararvode, underhåll och reparationer	53 732	103 275
Upplupna elkostnader	28 850	45 250
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	5 000	1 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	549 164	559 759
Förutbetalda övriga intäkter	16 450	0
	714 539	770 037

Knivsta 18 / 5 2021



Dennis Jansson



Caroline Gestrup

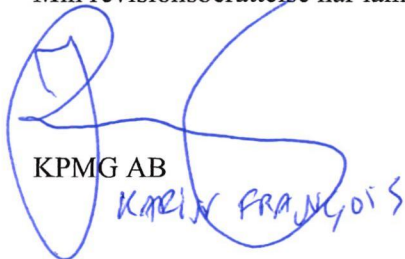


Patrik Johansson



Heidi Steiner

Min revisionsberättelse har lämnats 21 / 5 2021



KPMG AB
KARIN FRANCOIS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Adolfsberg i Alsike, org. nr 769629-4102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Adolfsberg i Alsike för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Adolfsberg i Alsike för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 21 maj 2021

KPMG AB



Karin François

Auktoriserad revisor