

Årsredovisning

för

Brf Adolfsberg i Alsike

769629-4102

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Adolfsberg i Alsike får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 -581 652 (-514 137). I resultatet ingår avskrivningar med 832 235, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +250 583 (+318 098). Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

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

RS

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 56 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan:

Föreningen ska enligt stadgarna göra avsättningar för framtida underhåll. Avsättning till underhållsfond 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	2023
Patrik Johansson	Sekreterare	avgått
Simon Forsberg	Sekreterare	2022
Dennis Norén		2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Mohamed Jawad Azare	2022

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Utsedd av/kommentarer	
Ulf Kallin	Stämman

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 18 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har pga omständigheter så som arbete med värmesystem, omläggning av banklån och nyteckning av elavtal nödgats planera in ett antal extra styrelsemöten under året som inte kunnat planeras in med framförhållning. Detta medför att antalet styrelsemöten under året har varit större än tidigare. Utöver detta så har även extrastämma med anledning av styrelseledamots flytt genomförts vilket även det har lett till fler möten.

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.

RS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemmar till 60 st, vid räkenskapsårets utgång var det 63 medlemmar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja medlemsavgiften under år 2022.

Årsavgifterna för 2021 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 192	2 165	2 161	1 876
Resultat efter finansiella poster	-582	-514	-616	-1 062
Soliditet (%)	60,5	61,0	61,0	61,0

PS

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 050 000	1 000 000	-3 406 563	-514 137	61 129 300
Disposition av föregående års resultat:					
Årets avsättning U-fond		200 000	-200 000	514 137	0
Årets resultat				-581 652	-581 652
Belopp vid årets utgång	64 050 000	1 200 000	-4 120 700	-581 652	60 547 648

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 120 700
årets förlust	-581 652
	-4 702 352

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 702 352
	-4 702 352

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

PS

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 191 759	2 164 928
Övriga rörelseintäkter	3	43 003	64 085
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 234 762	2 229 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 360 946	-1 269 940
Övriga externa kostnader	5	-25 473	-26 820
Personalkostnader	6	-46 270	-34 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 235	-832 235
Summa rörelsekostnader		-2 264 924	-2 163 658
Rörelseresultat		-30 162	65 355
Finansiella poster			
Räntekostnader		-551 490	-579 492
Summa finansiella poster		-551 490	-579 492
Resultat efter finansiella poster		-581 652	-514 137
Resultat före skatt		-581 652	-514 137
Årets resultat		-581 652	-514 137

PS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	98 917 233	99 749 468
Summa materiella anläggningstillgångar		98 917 233	99 749 468

Summa anläggningstillgångar		98 917 233	99 749 468
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		380 842	375 204
Övriga fordringar	9	3 848	3 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 996	77 290
Summa kortfristiga fordringar		424 686	456 342

Kassa och bank

Kassa och bank	11	724 646	542 688
Summa kassa och bank		724 646	542 688
Summa omsättningstillgångar		1 149 332	999 030

SUMMA TILLGÅNGAR		100 066 565	100 748 498
-------------------------	--	--------------------	--------------------

PS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 050 000	64 050 000
Fond för yttre underhåll		1 200 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		65 250 000	65 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 120 700	-3 406 563
Årets resultat		-581 652	-514 137
Summa fritt eget kapital		-4 702 352	-3 920 700
Summa eget kapital		60 547 648	61 129 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 318 806	20 270 663
Summa långfristiga skulder		18 318 806	20 270 663
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 382 190	18 528 609
Leverantörsskulder		81 775	105 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	736 146	714 539
Summa kortfristiga skulder		21 200 111	19 348 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 066 565	100 748 498

PS

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

	2021-12-31	2020-12-31
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. PS

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 991 834	1 981 927
Hyror p-platser	199 924	183 000
	2 191 758	2 164 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar, panter och överlåtelser	23 303	10 330
Fakturerade kostnader inkasso	60	120
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	164	-89
Övriga rörelseintäkter, filter	16 450	16 450
Ersättning vattenskador	0	37 274
Vidarefaktureringar	3 026	0
	43 003	64 085

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer	55 715	84 517
Försäkringspremier	70 891	68 382
Kabel- och digital TV	168 623	168 675
Serviceavtal	19 969	7 056
Besiktningar	6 628	8 113
Snö- och halkbekämpning	98 875	14 438
Förbruknings- inventarier och material	2 620	125
Vatten	181 573	166 276
El	321 899	295 244
Sophantering och återvinning	90 071	88 726
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 735	17 938
Brandskyddsarbete	0	15 212
Vattenskador	15 488	37 274
Förvaltningsarvode	322 676	297 964
Vidarefakturerad kostnad	3 183	0
	1 360 946	1 269 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
IT-kostnader	1 509	1 347
Arvode yrkesrevisor	18 125	17 500
Övriga förvaltningskostnader	1 400	2 075
Bankkostnader	4 439	5 898
	25 473	26 820

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden och andra ersättningar	35 400	27 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 870	7 263
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 270	34 663

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 005 264	103 005 264
Ingående avskrivningar	-3 304 040	-2 478 030
Årets avskrivningar	-826 010	-826 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 130 050	-3 304 040
Utgående redovisat värde	98 875 214	99 701 224
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	94 991 207	95 817 217
Bokfört värde mark	3 884 007	3 884 007
	98 875 214	99 701 224

Not 8 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 250	62 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 250	62 250
Ingående avskrivningar	-14 006	-7 781
Årets avskrivningar	-6 225	-6 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 231	-14 006
Utgående redovisat värde	42 019	48 244

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 848	3 848
	3 848	3 848

RS

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	39 996	39 266
Ersättning vattenskada	0	37 274
Bankkostnad	0	750
	39 996	77 290

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea bankgirokonto	724 646	539 552
Swedbank Företagskonto	0	3 136
	724 646	542 688

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår den totala lånebild

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek företagslån	1,75	2021-11-17	0	18 432 330
Nordea Hypotek företagslån	1,34	2022-01-19	1 985 949	1 988 949
Nordea Hypotek företagslån	1,25	2022-10-19	18 304 185	18 377 993
Nordea Hypotek företagslån	0,86	2023-11-15	18 410 862	0
			38 700 996	38 799 272
Kortfristig del av långfristig skuld			20 382 190	18 528 609

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 tkr på lån med villkorsändringsdag under år 2023 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad årlig amortering de närmaste fem åren kommer f n uppgå till 180 tkr. Lånen med villkorsändringsdag under år 2022 är, i enlighet med K2s regelverk, redovisat som kortfristig del då det har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala kostnader	2 765	1 571
Upplupna räntekostnader	55 034	44 772
Upplupet förvaltararvode, underhåll och reparationer	35 113	53 732
Upplupna elkostnader	44 576	28 850
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	8 800	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	574 859	549 164
Förutbetalda övriga intäkter	0	16 450
	736 147	714 539

PS

Knivsta 1 / 5 2022



Dennis Jansson



Caroline Gestrup




Simon Forsberg



Dennis Norén

Min revisionsberättelse har lämnats 23 / 5 2022



KPMG AB
Patric Sandberg
Auktoriserad revisor



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 2021.

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 2021 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 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 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 utvärderar, 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. Risker 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 2022 -05-23

KPMG AB

Patrik Sandberg

Auktoriserad revisor